

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA**



Tesis

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-2**

**Program Studi
Magister Kenotariatan**

Oleh :

MUHAMMAD AYUB, S.H.

B4B 003 123

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

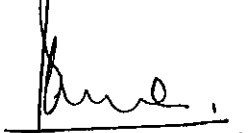
TESIS
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN JEPARA

Disusun Oleh
Muhammad Ayub, SH
B4B 003 123

telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 25 Agustus 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima


Menyetujui

Pembimbing Utama



Yunanto, S.H., M.Hum.
NIP : 131 689 627

Mengetahui
Ketua Program
Magister Kenotariatan

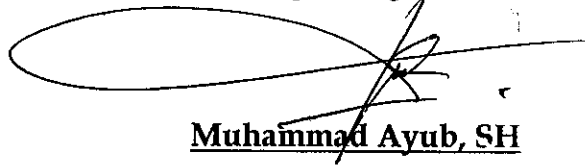


Mulyadi, S.H., M.S.
NIP : 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar keserjanaan di perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 25 Agustus 2005

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a series of sharp, intersecting strokes that form the letters of the name.

Muhammad Ayub, SH

KATA PENGANTAR

BISMILLAHIR ROHMAANIR ROHIIM

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadiran Allah SWT Sang Maha Perkasa dan juru pembawa terang dari segala sumber ilmu Pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Programstudi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul :

" PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA."

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan baik materiil maupun spirituul dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo M.Sc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof., Dr., Soeharyo Hadisaputro, dr. SP.PD(K) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak Mulyadi, S.H.,M.S. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan izin penelitian serta memberikan dorongan dan semangat kepada penulis selama masa-masa perkuliahan.
4. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris bidang akademik Programstudi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang sekaligus sebagai Pembimbing Utama penulis dalam penyusunan Tesis ini, yang telah berkenan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis.
5. Bapak R.N.J. Koesmargono, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing Akademik penulis pada masa perkuliahan.
6. Bapak Kashadi, S.H., Bapak R. Suharto, S.H.,M.Hum., Bapak Sonhaji, SH.,M.S. selaku anggota tim Reviewer dalam ujian proposal tesis ini, yang telah berkenan memberikan kritikan dan masukan-masukannya.
7. Bapak Ir. Suka Hinarta, MM. Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang telah memberikan izin kepada penulis guna mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
8. Bapak Ir. Djati Harsono, selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yang telah memberikan pengarahan kepada penulis pada saat penelitian.
9. Bapak Heri Sulisty, A.Pthn.,MH., selaku Kepala sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, yang

- telah banyak meluangkan waktunya untuk penulis guna memberikan petunjuk serta data-data yang penulis perlukan pada saat melakukan wawancara.
10. Bapak Dedy Priyono, A. Pthn., selaku staf subsidi PPH dan PPAT bagian Hak Tanggungan, yang telah banyak membantu penulis dalam mencari data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.
 11. Bapak Dedy Cahyadi selaku Kepala Kantor Cabang Bank Mandiri cabang Jepara yang telah memberikan izin kepada penulis guna mengadakan penelitian di Bank Mandiri cabang Jepara.
 12. Bapak Windarwanto, selaku Credit Operation Officer di Kantor Cabang Bank Mandiri cabang Jepara yang telah banyak membantu dan meluangkan waktunya untuk penulis pada saat melakukan wawancara.
 13. Bapak H. M. Dahlan Kosim S.H., Bapak Aris Widhihidayat, S.H., Ibu Ragil Alfiah, S.H., Ibu Christanty Dwie Hartati, S.H., M.Kn. selaku PPAT-Notaris di Jepara yang memberikan izin dan telah berkenan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya kepada penulis guna mengadakan wawancara penelitian di kantor beliau.
 14. Para Guru Besar beserta Bapak / Ibu dosen pada Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi, dan tidak lupa kepada bapak/ibu/mas/mbak staf administrasi Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana

Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.

15. Teman-teman Angkatan 2003 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih banyak atas kerjasamanya pada masa-masa perkuliahan, semoga hubungan kekeluargaan tetap terjalin meskipun kita telah berpisah untuk mengamalkan ilmu yang kita dapat, dan tentunya atas Ridlo dan ijin-Nya pula kita berusaha untuk mencari rezeki yang telah disembarkan-Nya di muka bumi dimana kita berpijak.
16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah banyak membantu penulis selama menempuh studi di Programstudi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Selanjutnya pada kesempatan ini pula, penulis dengan rasa hormat hanya mampu menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada ke dua orang tua penulis beserta bapak ibu mertua yang senantiasa memberikan dorongan dan do'a restunya, dan juga orang-orang tersayang dan tercinta di hati penulis : Anna Zubaidah S.H. (istri), ananda Muhammad Arfananda Ghifari dan ananda Muhammad Abyan Fahmi yang telah memberi dorongan dan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan studi.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Kiranya tak ada gading yang tak retak, begitu juga dengan tesis ini, masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk kesempurnaan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif kepada pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum jaminan (Hak Tanggungan) pada khususnya.

Alkhirul Kalam, fastabiqul Khoirot

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 26 Agustus 2005

P e n u l i s

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	ix
Abstraksi	xiii
Abstrack	xiv
Halaman Motto	xv
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	15
E. Sistematika Penulisan	16
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Arti Pentingnya Lembaga Jaminan Dalam Rangka Pembangunan Nasional	18
B. Pengertian Jaminan	19
1. Maksud dan Tujuan Hukum Jaminan Pada Umumnya	21
2. Sifat Perjanjian Jaminan	24

3. Jaminan Umum	24
4. Jaminan Khusus	26
5. Hak Jaminan Atas Tanah	26
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	29
1. Pengertian PPAT	29
2. Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah	30
D. Hak Tanggungan	33
1. Pengertian Dan Pengaturan Hak Tanggungan	33
2. Asas-Asas Dalam Hak Tanggungan	36
a. Asas Spesialitas	36
b. Asas Publisitas	37
c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi	38
3. Asas Pemisahan Horisontal	39
4. Obyek Hak Tanggungan	40
a. Hak Atas Tanah	42
b. Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	43
5. Hapusnya Hak Tanggungan	44
a. Hapusnya Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan .	45
b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan	45
c. Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat Oleh Ketua Pengadilan Negeri.....	46
d. Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebeani	

Hak Tanggungan	49
6. Titel Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan	47
E. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	52
1. Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ..	53
a. Isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	54
b. Tidak Memuat Kuasa Substitusi	55
c. Unsur-Unsur Yang Perlu Dicantumkan	55
2. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ..	56
F. Pendaftaran Hak Tanggungan	58
1. Arti Pentingnya Pendaftaran APHT.....	58
2. APHT adalah akta Otentik dibuat oleh PPAT Sebagai Pejabat Umum	62
3. Pemberian Dan Pendaftaran Hak Tanggungan	66
4. Kepastian Lahirnya Hak Tanggungan	73
BAB III. METODE PENELITIAN	75
A. Metode Pendekatan	76
B. Lokasi Penelitian	77
C. Spesifikasi Penelitian	77
D. Populasi Penelitian	77
E. Teknik Pengambilan Sampel	77
F. Sumber Data	78
G. Metode Pengumpulan Data	79
H. Metode Analisis Data	80

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	81
A. Gambaran Umum	81
1. Letak Geografis	81
2. Bidang Pertanahan	81
B. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Buku Tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan	85
1. Pemberian Hak Tanggungan	85
2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT ke Kantor Pertanahan	93
3. Pendaftaran Sebagai Pemenuhan Asas Publisitas	105
4. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Oleh Kantor Pertanahan	110
C. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku-Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati dari Ketentuan yang ada dalam UUHT	118
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	131
B. Saran-saran	133
DAFTAR PUSTAKA	135
LAMPIRAN-LAMPIRAN	138

ABSTRAKSI

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Maka untuk menunjang kegiatan tersebut pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank sebagai kreditor perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitor

Lembaga hukum hak jaminan atas tanah sejak berlakunya UUPA adalah Hak Tanggungan yang disingkat dengan UUHT. Kedudukan istimewa dari kreditor pemegang Hak Tanggungan diperoleh sejak lahirnya Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini digunakan Pendekatan yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif.

Bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat diterbitkannya tanggal buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang tanggalnya sudah pasti yaitu tanggal hari ketujuh setelah APHT beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftarannya sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa :

- a. Hak Tanggungan lahir pada saat diterbitkannya Buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang sebelumnya didahului dengan Pembuatan APHT. Oleh PPAT apabila APHT beserta kelengkapan berkasnya sudah lengkap untuk segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
- b. Dalam Prakteknya ada sebagian PPAT yang mengalami keterlambatan dalam mengirimkan APHT beserta kelengkapannya yang berakibat pula pada penetapan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan melebihi ketentuan yang digariskan.
- c. Sementara itu sistem penyimpanan buku Tanah hak atas tanah di kantor Pertanahan tidak mendukung kegiatan pengecekan, sehingga proses pendaftaran terhadap pembebanan Hak Tanggungan yang berkas-berkasnya sudah lengkap juga melebihi ketentuan yang digariskan.

Mengingat saat lahirnya Hak Tanggungan itu sangat penting bagi para pihak terutama pihak kreditor yang menempatkan kedudukannya sebagai kreditor preferen maka apabila hal ini belum bisa terwujud, terhadap PPAT yang bersangkutan dan pejabat di Kantor Pertanahan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena penerima Hak Tanggungan tidak memiliki preferensi pelunasan piutangnya dan hanya masih dijamin dengan jaminan umum saja (Pasal 1131 KUH Perdata)

Kata kunci : Pendaftaran Hak Tanggungan

ABSTRACT

National development done gradually and continuously is in the framework to increase the community life level materially and spiritually, -based on Pancasila and Undang Undang Dasar 1945-, to make equitable and wealthy community. So, to support it, the government support many facilities and various means included the effort to support capital by credit facility supply.

So, in every credit activity, Bank, as a creditor, need to get guarantee on its account receivable payment by asking for object guarantee to the debtor.

Law institution of land guarantee right, since the implementation of UUPA, is Guarantee Right abbreviated by UUHT. The holder of Guarantee Right Creditor special position is gotten since the available of Guarantee Right.

This research used juridical empiric approach with primary and secondary data, which is then analyzed with qualitative analysis technique.

That Guarantee Right available coincidence with the rise of the date book on a certain date, is the seventh date after APHT include certain documents application already received by Land Affair Office completely.

Research result shows that:

- a. Guarantee Right available coincidence with the rise of Guarantee Right Book by Land Affair Office is previously preceded by APHT production. If APHT and documents were complete, PPAT enroll it to The Land Affair Office soon.
- b. On practice, some PPAT were late in the APHT and documents delivery, that cause the date of Guarantee Right exceed the requisition.
- c. Storage system of the land right book is not representative for checking activity at Land Affair Office, that make the enrollment process of Guarantee Right, -with complete documents-, exceed the requisition.

Because the importance of Guarantee Right for some parties, especially for creditor that place their position as creditor preference, so if it were not shaped, punishment can be burdened to PPAT and Land Affair Office Official based on valid stipulation, because Guarantee Right has not credit payment preference and only still guaranteed with general guarantee (Article 1131 KUH Perdata).

Keywords : Guarantee Right Enrollment

MOTTO :

“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar ...”

(Q.S. Al-Baqarah 282)

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka sangat perlu dibutuhkan dukungan dari pemerintah dalam meningkatkan kegiatan perekonomian sebagai aparat yang berwenang menetapkan kebijaksanaan ekonomi.

Dalam hubungan itu fungsi dari peranan lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan, agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Salah satu upaya yang dilakukan dalam meningkatkan dan memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya, khususnya para pengusaha baik pengusaha kuat, menengah, terlebih lagi bagi pengusaha golongan ekonomi lemah lebih mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut diatas Kartono mengatakan :

"Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit."¹

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk

¹ Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977, halaman. 98

pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.² Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitor.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai dari permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan di atas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal.

Dengan demikian jelaslah, bahwa negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

² Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti,, Bandung 1995, halaman. 9.

Tujuan utama dari diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam konsideran UUPA di bagian berpendapat yang antara lain menyebutkan :

“ . . . perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. . . . ”

“ bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria ”.

Dengan demikian jelaslah bahwa tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam hukum tanah nasional, yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah, di samping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Sehingga untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,³ selanjutnya disingkat UUHT

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok daripada Hak Tanggungan antara lain:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴

Dalam UUHT terdapat 2 (dua) hal yang perlu mendapat perhatian yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 dan ketentuan tentang lahirnya hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.

Khusus mengenai SKMHT, terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang Hypotheek (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam suatu perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya, maka antara debitor selaku pemilik tanah dan kreditor tidak langsung membuat akta

³ Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, halaman 1

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *HAK TANGGUNGAN (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999, halaman 11

Hypotheek. Namun diantara kedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertipikat Hypotheek tersebut memakan waktu cukup lama dan memakan biaya yang relatif sangat mahal. Secara umum akta Hypotheek baru dibuat apabila debitor menunjukkan kecenderungan untuk *wanprestasi* (cidera janji).

Mendasarkan hal di atas terlihat bahwa dalam praktek peraturan Hypotheek yang lama memberi kesan bahwa SKMH sebagai sesuatu yang dilembagakan. Berbeda dengan hal tersebut, maka menurut Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan SKMHT hanya dapat diperbolehkan dalam keadaan khusus, yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Karena pada dasarnya, pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah pemilik obyek Hak Tanggungan, baik terhadap obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas namanya maupun belum.

Disisi lain, dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditor), maka

pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Lembaga yang berwenang untuk mendaftar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditur. Momen lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, menentukan tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.⁵ Dengan perkataan lain, bahwa kreditur yang lebih dahulu APHTnya didaftar dalam Buku Tanah hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dialah (kreditur) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditur lainnya.

Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan, maka sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan

⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, halaman 38.

pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dari hasil pra-survey adalah sebagai berikut :

1. Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mengirimkan akta tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Pada saat Kantor Pertanahan menerima akta dan warkah dari PPAT, yang harus dilakukan adalah memeriksa apakah berkas tersebut sudah lengkap. Apabila sudah lengkap, permohonan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan itu didaftar dalam Daftar Isian 301 (Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah) ⁶, setelah terlebih dahulu dicatat dalam Daftar Isian 305 (Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah/ Buku Panjar)⁷ berkaitan dengan biaya pendaftarannya. Jika masih terdapat kekuranglengkapan dalam berkas permohonannya, maka

⁶ Heri Sulistyio,A.Pthn., Kasubsi PPH dan PPAT Kantor Pertanahan kab. Jepara, Wawancara, pada tanggal, 2 Maret 2005

⁷ *Loc.cit*

berkas tersebut dikembalikan untuk dilengkapi dan belum dimasukkan dalam Daftar Isian 301.

2. Selanjutnya Pasal 13 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan menggariskan, bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah dicatat dasar hukum pembebanan, nama pemegang Hak Tanggungan, peringkat Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan obyek Hak Tanggungannya.
3. Ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dibukukan dalam daftar umum yang berupa Daftar Isian 208 (Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran

Tanah)⁸ dalam rangka memenuhi asas publisitas, daftar mana bersifat terbuka untuk umum.

Dengan demikian pasal tersebut memberikan gambaran, bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan tetapi belum lahir karena belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kalau APHT sudah dibuat dan ditandatangani, maka timbul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT yang bersangkutan. Dengan memberikan Hak Tanggungan saja atau dengan menandatangani APHT saja maka Hak Tanggungan belum lahir maka perlu ditindaklanjuti dengan pendaftaran. Lalu kepada siapa kewajiban pendaftaran itu ditujukan ? Menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT, bahwa kewajiban pendaftaran ditujukan kepada PPAT dan pendaftarannya dilakukan di Kantor Pertanahan. Apabila PPAT yang mengurus pendaftaran, darimana dia (PPAT) mempunyai kewenangan seperti itu ? Bukanlah baik pemberi maupun penerima Hak Tanggungan tidak memberikan kuasa untuk itu? Penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) tersebut di atas mengatakan, bahwa PPAT mempunyai kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan karena Jabatannya (*ex officio*).⁹

⁸ *Loc.cit*

⁹ J. Satrio, Buku 2..., *Op.cit.* halaman 138.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku-Tanah Hak Tanggungan, dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku-Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan. Selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.¹⁰

Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku-Tanah Hak Tanggungan, maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku-Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT)¹¹

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, ternyata tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur,

¹⁰ *Ibid.*, halaman 142.

¹¹ *Ibid.*, halaman 144.

tanggal buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, pada dasarnya sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang hak atas tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya sudah diperjanjikan bahwa sertipikat hak atas tanah itu disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan "*paling lambat hari ketujuh*" akan tetapi "*hari ketujuh*". Jadi sekalipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13

ayat (4) yaitu membuat tanggal Buku-Tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati tanggal hari ketujuh dapat dikenai sanksi administratif.

Ada sesuatu yang aneh di sini. Ada orang memberikan Hak Tanggungan dan ada pihak yang telah menyatakan menerima pemberian Hak Tanggungan, sedangkan aktanya sudah ditandatangani di depan dan oleh PPAT dan para saksi, jadi sudah lengkap dan sah seperti yang ditetapkan oleh undang-undang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan.

Di waktu yang lalu dengan ditandatanganinya akta hipotik, orang masih bisa mengatakan bahwa paling tidak hipotik, antara pihak pemberi dan penerima hipotik sudah lahir. Sekarang tidak bisa lagi dikatakan seperti itu, karena ketentuannya yang berbicara secara umum menetapkan, bahwa Hak Tanggungan jadi terhadap siapapun lahir pada saat dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan.¹²

Ada pernyataan, bahwa pemberian dan penerimaan Hak Tanggungan sudah terjadi di hadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak lahir apa-apa, sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang dijanjikan para pihak dalam APHT adalah

¹² *Ibid*, halaman 146

pejabat Kantor Pertanahan, yang nota bene adalah bukan pihak dalam APHT.¹³

Timbul Pertanyaan, apabila APHT sudah selesai ditandatangani, surat-surat yang diperlukan sudah dilengkapi oleh para pihak, dan pendaftaran sudah diajukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, akan tetapi pada hari ketiga masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan ?¹⁴

Kalau memang mau melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larutnya pemberian tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan berapa hari *paling lambat* harus dibuat Buku Tanah Hak Tanggungan, bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima yaitu hari ketujuh.

Atas dasar hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka penulis mengangkatnya ke dalam penulisan Tesis dengan judul :

**“ PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
JEPARA “**

¹³ *Ibid*, halaman 146

¹⁴ *Ibid*, halaman 147

B. Rumusan Masalah

Dari uraian diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan tanggal buku-tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara ?
2. Apa akibat hukumnya bila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan melewati ketentuan yang ada dalam UUHT ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain yaitu untuk mengetahui :

1. Proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan serta penerbitan tanggal buku-tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.
2. Akibat hukum yang timbul apabila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan melewati dari ketentuan yang ada dalam UUHT.

D. Manfaat penelitian ini adalah :

1. Diharapkan dari penelitian ini, dapat memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara selaku instansi yang

bertanggungjawab dan berwenang terhadap pelaksanaan UUHT khususnya mengenai Pendaftaran dan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.

2. Diharapkan pula dari penelitian ini dapat bermanfaat dan memberikan masukan bagi Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam rangka meningkatkan profesionalisme dibidang pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya.
3. Bagi masyarakat luas, dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan Hak Tanggungan khususnya yang menyangkut dengan pendaftaran dan penerbitan buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan tesis ini dibagi dalam 5 (lima) bab, antara lain :

BAB I : Merupakan **PENDAHULUAN** yang menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan Penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II : Merupakan **TINJUAUAN PUSTAKA**, yang menguraikan mengenai Arti Pentingnya Lembaga Jaminan Dalam Pembangunan Nasional, Pengertian

Jaminan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Pendaftaran Hak Tanggungan.

BAB III : Merupakan METODE PENELITIAN yang menguraikan mengenai Lokasi Penelitian, Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, , Populasi, Teknik Sampling, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisa Data

BAB IV : Merupakan HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, yang menguraikan mengenai Gambaran Umum, Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Buku-Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan, dan Akibat hukum yang timbul apabila pendaftaran dan pemberian tanggal buku-tanah serta penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan melewati dari ketentuan yang ada dalam UUHT.

BAB V : Merupakan PENUTUP, yang berisi kesimpulan dan saran-saran

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN-LAMPIRAN.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Arti Pentingnya Lembaga Jaminan Dalam Rangka Pembangunan Nasional

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari Pembangunan nasional, yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kegiatan pembangunan tersebut, yang pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Pada akhirnya kegiatan-kegiatan tersebut memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, dan lembaga perkreditan mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut, demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pemberi modal.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berpentingan.¹⁵

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (edisi Revisi Dengan UUHT)*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2003, halaman 49.

Maka Pembinaan hukum dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan dalam proyek pembangunan. Disinilah arti pentingnya lembaga jaminan

Berdasarkan kenyataan tersebut dan untuk keperluan pembangunan, dirasakan perlu segera dibentuk undang-undang mengenai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁶

B. Pengertian Jaminan.

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *zekerheidsrechten* berarti "hak", sehingga *zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan.¹⁷ Dengan demikian kalau kita mau merumuskan hukum jaminan, maka dapat kita katakan sebagai "ketentuan-ketentuan hukum yang

¹⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djembatan, Jakarta, 1999, halaman 26

¹⁷ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, halaman 54.

mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas hutang debitor".¹⁸

"Jaminan" dalam kata peraturan perundang-undangan dapat kita jumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui bahwa jaminan merupakan hal yang erat sekali hubungannya dengan masalah utang-piutang.

Biasanya dalam perjanjian utang-piutang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang, manakala setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitor tidak melunasi utangnya. Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan dimaksudkan untuk dimiliki kreditor, karena perjanjian utang-piutang bukanlah perjanjian jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu barang. Barang jaminan ini dipergunakan untuk pelunasan utang yang dijaminnya melalui cara yang ditetapkan oleh peraturan perundangan yaitu dijual melalui lelang. Hasil penjualan dengan lelang ini dipergunakan untuk melunasi utang dan apabila masih terdapat sisa, maka sisanya dikembalikan kepada debitor.

¹⁸ J. Satrio, *Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, halaman 4.

Barang jaminan tidak selalu berasal atau milik debitor dan undang-undang memperbolehkan barang jaminan berasal dari pihak ketiga asalkan pihak yang ketiga yang memiliki barang tersebut menyetujui bahwa barangnya dijadikan sebagai jaminan atas utang debitor.

1. Maksud dan Tujuan Hukum Jaminan Pada Umumnya

Berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan, bahwa :

“segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun takbergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”¹⁹

Ini berarti bahwa semua kekayaan seorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya yaitu semua hutangnya.

Menurut R. Subekti, bahwa :

“ Jika seseorang mempunyai satu hutang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Semua kekayaan dari debitor tersebut dapat disita dan dilelang dan hasil pelelangan ini diambil untuk membayar hutangnya kepada kreditor.”²⁰

¹⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan 21, 1989, halaman 265

²⁰ R. Subekti., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cet 4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, halaman 11.

Timbul persoalan apabila terdapat beberapa kreditor dan debitor wanprestasi terhadap salah satu kreditor atau beberapa kreditor dan harta kekayaan dari debitor harus dijual lelang yang hasilnya untuk melunasi semua hutang-hutangnya. Sudah pasti dari setiap kreditor merasa mempunyai hak atas barang-barang milik debitor sebagai jaminan piutangnya.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1132 KUH Perdata bahwa, harta kekayaan debitor itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditor yang memberikan hutang. Masih dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa hasil penjualan barang-barang kekayaan milik debitor itu untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor memperoleh pembayaran seimbang menurut besar kecilnya piutang. Meskipun demikian dalam Pasal 1132 KUH Perdata ada pengecualian, yaitu salah satu kreditor itu dapat didahulukan terhadap kreditor-kreditor lainnya apabila ada alasan yang sah untuk didahulukan. Alasan yang sah dimaksud di dalam pasal 1132 KUH Perdata adalah alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Diantara alasan-alasan yang dimaksudkan oleh Pasal 1132 KUH Perdata itu, diberikan oleh Pasal 1133 KUH Perdata dan menurut Pasal 1133 KUH Perdata, hak untuk didahulukan bagi seorang kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain timbul dari hak Istimewa, Gadai dan Hipotik. Menurut Pasal 1134 KUH

Perdata, Gadai dan Hipotik lebih tinggi daripada Hak Istimewa, kecuali dalam hal-hal yang oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.²¹

Hak Jaminan di sini tidak memberikan kewenangan bagi yang berhak untuk menguasai benda sebagai pendukung nilai yang berupa uang, hanya memberikan jaminan (*zekerheid*) bagi pemenuhan suatu prestasi yang berupa memberi sejumlah uang.²²

Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti Hipotik dan gadai adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditor tertentu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain.

Untuk pemberian pinjaman dalam jumlah kecil dan debitor dengan beritikad baik, jaminan umum Pasal 1131 KUH Perdata kiranya tidak menimbulkan masalah. Namun dalam perkreditan modern, dimana kreditornya pada umumnya adalah lembaga keuangan atau Bank yang menyalurkan dana milik masyarakat dengan jumlah yang besar. Jaminan Pasal 1131 KUH Perdata dirasa kurang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Kreditor, karena kedudukan kreditornya adalah kreditor konkuren (*bersaing*) dengan kreditor yang lain dalam mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitor wanprestasi. Maka

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit* halaman 9.

²² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, halaman 4.

lahirlah lembaga Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen dari kreditor-kreditor yang lain dalam mendapatkan pelunasan piutangnya. Sedangkan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen baru lahir apabila hak tanggungan tersebut sudah didaftar pada buku-tanah hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang.

2. Sifat Perjanjian Jaminan.

Perjanjian jaminan bersifat *accessoir* yaitu selalu mengikuti perjanjian yang mendahuluinya yaitu perjanjian utang-piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Jadi sangatlah tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokok, sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan secara otomatis akan berakhir juga. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu utang apabila utang itu sendiri tidak ada.

3. Jaminan Umum.

Dalam KUH Perdata tidak disebut istilah jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah pengaturan yang ada dapat diketahui mana jaminan yang bersifat umum dan mana

yang bersifat khusus.²³ Jaminan umum yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, debitornya bersifat pasif, dia tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena pemberian jaminan yang demikian sudah ditentukan oleh undang-undang.²⁴ Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditor konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh ketentuan undang-undang itu.²⁵

Dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitor merupakan jaminan bagi para kreditor tanpa memandang siapa kreditor yang membuat perikatan lebih dahulu. Semua kreditor mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang di antara mereka tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut. Menurut Pasal 1132 KUH Perdata, hasil penjualan barang-barang jaminan itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor, kecuali diantara kreditor tersebut mempunyai hak untuk didahulukan.

Jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan kreditor, kurang memberikan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang telah

²³ Eugenia Liliawati Mulyono, *Op.cit*, halaman 18.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit*, halaman 45.

diberikan.²⁶ Kiranya hal tersebut dapat dipahami karena secara umum kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor, serta kepada siapa saja debitor telah berutang. Sehingga dikhawatirkan hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak akan mencukupi untuk melunasi utang-utangnya.

4. Jaminan Khusus.

Pada jaminan khusus ini pihak debitor memperjanjikan kepada kreditor atas suatu barang-barang tertentu khusus diperuntukkan sebagai jaminan bagi pelunasan utang debitor. Selain dapat berupa barang, jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi pada akhirnya harta benda orang yang bersangkutan tersebut dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan utang.²⁷

Sebagaimana perjanjian jaminan umum, untuk membuat perjanjian jaminan khusus ini, maka pada perjanjian pokoknya juga harus diperjanjikan tentang hal tersebut. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*.

5. Hak Jaminan Atas Tanah.

Hak-hak atas tanah yang dibebani hak jaminan atas tanah, merupakan agunan bagi suatu kredit yang diberikan atau jaminan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Eugenia Liliawati Mulyono, *Op. Cit.* halaman 19.

bagi pelunasan suatu piutang tertentu. Hak jaminan atas tanah selalu ber sifat *accessoir* atau berkaitan dengan perjanjian utang-piutang tertentu. Adanya dan kelangsungan eksistensinya tergantung pada adanya hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Selain itu hak jaminan atas tanah hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah tertentu yang dihaki dengan hak-hak atas tanah tertentu pula.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang disebut dalam Pasal 25, 33, 39, 51 dan 57 UUPA. Selama Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan belum ada, maka digunakan ketentuan-ketentuan Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia yang tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya sebagaimana diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834; atau *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang Hypotheek dan *Credietverband*, kecuali tentang eksekusi Hypotheek, sepanjang yang sudah diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan menjadi hapus (Pasal 26 jo Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan).

Dengan demikian, dengan diundangkannya Undang-undang Hak Tanggungan telah terjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan, khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan Undang-undang Hak Tanggungan.²⁸ Jadi dengan hapusnya lembaga jaminan Hypotheek dan *Credietverband*, sepanjang mengenai tanah, maka sekarang lembaga Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah yang berlaku di Indonesia.

Sebagai hak jaminan atas tanah, Hak Tanggungan memberikan 2 (dua) kedudukan yang istimewa kepada kreditor, yaitu :

1. Ia mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan, dalam mengambil hasil penjualan tanah yang dijadikan jaminan atau obyek Hak Tanggungan, yang disebut *droit de preference*.
2. Tanah yang dijadikan jaminan tetap dapat dilelang guna melunasi piutangnya, walaupun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain yang disebut *droit de suite*.²⁹

²⁸ J. Satrio., *Hukum Jaminan*, Buku 1., *Op.Cit.*, halaman 9.

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta 2003, halaman 419.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Yang dimaksud Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 angka 4 UUPH adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain itu dapat dijumpai pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Effendi Perangin, P P A T adalah :

“ Pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.”³⁰

³⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, halaman 3.

2. Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pejabat Pembuat Akta tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang merupakan peraturan pelaksana Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Namun untuk waktu sekarang PP 10 tahun 1961 sudah tidak berlaku lagi dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, dan di dalam Pasal 37 menyebutkan bahwa semua perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila bisa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, dan kepala Kantor Pertanahan berhak menolak semua perbuatan hukum mengenai peralihan dan pembebanan hak atas tanah tersebut di atas apabila tidak bisa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Mengenai bentuk akta PPAT bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. .

Dengan demikian, maka PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai pemindahan, pembebanan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Pasal 7 PP No 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam Penjelasan Umum dikemukakan, bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam kegiatan sehari-hari PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 (mengatur pemindahan hak), Pasal 44 mengatur mengenai Pembebanan hak, Pasal 51 mengenai pembagian hak bersama, dan Pasal 62 mengatur mengenai sanksi administratif apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang berlaku. Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan, kata membantu di sini jangan diartikan sebagai bawahan akan tetapi merupakan mitra kerja dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa :

“ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat

akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang “mandiri” bukan sebagai pembantu pejabat lain.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, tetapi dilarang merangkap jabatan sebagai pengacara, Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Badan Usaha Milik Negara, ini merupakan ketentuan dari Pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 37 Tahun 1998. Sedangkan wilayah hukum kewenangan seorang PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya,³¹ untuk Daerah Kerja PPAT telah ditentukan dalam Pasal 12, yaitu:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- (2) Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerja sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Akta PPAT Dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri

Berbeda dengan akta otentik yang dibuat Notaris yang telah ditentukan oleh UUJN, di mana akta Notaris, minutanya

³¹ *Ibid*, halaman 4

disimpan oleh Notaris sedangkan para pihak yang berkepentingan hanya diberi Salinan.

Sedangkan akta PPAT dibuat dalam bentuk Asli dalam 2 (dua) lembar, terdiri dari :

- Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, sebagai arsip.
- Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran.

Dari uraian di atas maka peranan PPAT sebagai Pejabat Umum yang merupakan mitra kerja BPN, berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah mengenai pemindahan, pembebanan dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sedangkan pelaksanaan pendaftaran sepenuhnya ada ditangan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah.

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian Dan Pengaturan Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan sebagaimana hak jaminan atas tanah dilahirkan oleh UUPA. Menurut ketentuan Pasal 1 UUHT yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah :

“ Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Hak Jaminan dimaksud untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada kreditor tertentu yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lainnya apabila debitor wanprestasi.

Selanjutnya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan sampai saat sekarang ini adalah :

- a. UUPA dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan;
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 ; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;

- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996, tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu;
- e. Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tanggal 26 Mei 1996 Nomor 630-11826 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- f. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yaitu Pasal 224 RIB (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Stb.1927-227.
- g. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai Creditverband dan hypotheek sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan UUHT.

2. Asas-Asas Dalam Hak Tanggungan

a. Asas Spesialitas

Pendaftaran hak-hak atas tanah dilakukan dengan mencatat dengan rinci identitas subyek pemilik dan obyek haknya, termasuk cara perolehannya, riwayat peralihan dan pembebanan haknya serta royanya.³²

Ketentuan mengenai asas spesialitas ini terlihat pada Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan. Karena Pasal 8 menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT) dan kewenangan dimaksud harus ada pada pemberi Hak Tanggungan sampai pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2) UUHT). Ketentuan tersebut dapat terpenuhi hanya apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana dengan pemilik siapa.

Karena obyek Hak Tanggungan itu disamping tanah juga dapat meliputi benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka di dalam APHT harus disebutkan secara tegas apakah benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ikut menjadi obyek Hak Tanggungan atau tidak.

³² J. Satrio., *Hukum Jaminan*, Buku 1., *Op.Cit.*, halaman 43.

Asas spesialisasi ini menjadi tidak berlaku pada saat obyek Hak Tanggungannya meliputi "benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada". Hal ini diperbolehkan sepanjang telah diperjanjikan secara tegas sebelumnya dalam APHT. Karena sudah barang tentu benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada itu wujudnya seperti apa belum diketahui secara jelas.

Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya.³³

b. Asas Publisitas

Sedangkan asas publisitas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 UUHT ini memerintahkan bahwa setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jadi pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

Asas publisitas bahwa pendaftaran itu bersifat terbuka untuk diketahui oleh umum. Jadi dengan pendaftaran tersebut,

³³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 422.

maka pemberian Hak Tanggungan akan dicatat dalam daftar umum Kantor Pertanahan yang khusus disediakan untuk itu. Tujuannya adalah untuk memberikan keadilan kepada pihak ketiga yang terikat dengan pembebanan Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan. Karena dengan pencatatan dalam suatu daftar umum, dapat diketahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani Hak Tanggungan dengan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungannya siapa, nilai tanggungannya berapa, peringkatnya berapa dan informasi-informasi lainnya yang terkait.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi.

Asas ini telah ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Arti dari pasal tersebut sebagaimana termuat dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT adalah bahwa Hak Tanggungan membebanan secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Jika kreditnya dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebanan setiap obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi, dengan perkataan lain telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap

membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan sifatnya yang demikian itu, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan.

Namun berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, maka asas ini dapat disimpangi. Akan tetapi penyimpangan tersebut hanya dapat dilakukan apabila dipenuhi syarat seperti dimaksud Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa :

- a. Obyek Hak Tanggungan lebih dari 1 (satu) atau dibebankan pada beberapa hak atas tanah;
- b. Telah diperjanjikan dalam APHT;
- c. Pelunasan utang yang dijamin, dilakukan dengan cara angsuran.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT, ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan.

3. Asas Pemisahan Horisontal

Hukum Tanah Nasional kita didasarkan pada Hukum Adat yang mana tanah dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horisontal. Menurut

asas tersebut, bangunan dan tanaman yang berdiri diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Sehingga perbuatan hukum terhadap tanahnya tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan atau tanaman yang ada diatasnya. Asas tersebut ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT yang menyebutkan :

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.”

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) tersebut, Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang di dalam UUHT ini disebut *“benda-benda yang berkaitan dengan tanah”*. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut tidak hanya terbatas pada milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun bisa juga milik pihak lain yang mana pembebanan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu.

Apabila terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut di dalam APHT yang bersangkutan tidak

disebutkan secara tegas (eksplisit) sebagai obyek Hak Tanggungan, maka sesuai dengan Hukum Tanah Nasional kita, obyek Hak Tanggungan tersebut hanya membebani tanahnya saja.

Sebagaimana diuraikan diatas, bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat diperjanjikan sebagai obyek Hak Tanggungan. Arti dari "*yang baru akan ada*" adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan, belum menjadi bagian dari tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dikarenakan benda-benda tersebut baru dibangun dan atau ditanam setelah Hak Tanggungan dibebankan terhadap tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud.

4. Obyek Hak Tanggungan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi obyek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang;
- Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena harus memenuhi asas publisitas;
- Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.³⁴

³⁴ *Ibid.* halaman 425

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Hak Atas Tanah.

Obyek Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu:

Pasal 4 ayat (1)

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Pasal 4 ayat (2)

(2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 27

Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah susun

Disebutkan pula dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Lalu bagaimana dengan bekas hak lama, apakah bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan? Jawabnya bisa. Namun khusus untuk obyek yang seperti itu dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan yang disebutkan, bahwa :

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat PMNA/Ka.BPN) Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA juga UUHT, maka penerbitan buku tanah Hak Tanggungan baru dilakukan apabila terhadap tanah bekas hak lama itu telah didaftar sesuai dengan jenis hak sebagaimana diatur dalam UUPA. Sehingga kewenangan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut, harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, sehingga ketentuan Pasal 8 UUHT dapat terpenuhi.

b. Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Seperti telah disinggung dimuka, bahwa hukum tanah Nasional kita yang didasarkan pada hukum adat tersebut menganut asas pemisahan horisontal sebagaimana dimaksud dalam angka 6 pada Penjelasan Umum UUHT. Sehingga segala benda (baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari) yang merupakan satu kesatuan dengan

tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian, seperti ditentukan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, penyebutan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan secara tegas dalam APHT, apakah benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu termasuk obyek yang dibebani Hak Tanggungan atau tidak. Apabila benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut bukan milik pemberi Hak Tanggungan, maka pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT oleh pemiliknya atau kuasanya dengan akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT.

5. Hapusnya Hak Tanggungan.

Seperti ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT, bahwa :

“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

Berdasarkan ketentuan diatas dapat diketahui, hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena sengaja dihapuskan dan

dapat pula hapus karena hukum. Untuk lebih jelasnya mengenai hal di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Hapusnya Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan.

Sebagaimana dijelaskan pada Penjelasan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir*, adanya Hak Tanggungan bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Oleh Sebab itu, apabila piutang tersebut hapus baik karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Apabila pembayaran yang dilakukan tidak bersifat "melunasi", maka perikatan pokok untuk sebagian sisanya masih tetap ada dan sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang pada dasarnya tidak dapat dibagi-bagi, maka obyek jaminan masih tetap dibebani sebesar nilai tanggungannya sebagai satu kesatuan.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUHT menyebutkan, bahwa :

"Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak

Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan."

Karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan, maka sudah seharusnya apabila Hak Tanggungan tersebut dapat (dan hanya dapat) dilepaskan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan. Untuk keperluan itu, maka pemegang Hak Tanggungan cukup memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut olehnya kepada pemberi Hak Tanggungan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ini terkait dengan ketentuan Pasal 19 UUHT. Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Pembersihan dimaksud dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang

berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian tersebut.

Dalam hal obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan diantara para pemegang Hak Tanggungan itu tidak diperoleh kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembelian itu, maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menentukan besarnya pembagian hasil penjualan lelang diantara para pihak yang berpiutang dan peringkat mereka.

Namun apabila pembelian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT, maka permohonan pembersihan tersebut tidak dapat dilakukan oleh pembeli yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (4) UUHT.

d. Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan.

Sudah merupakan hal yang logis jika hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan hapus, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan juga hapus. Sebagaimana kita ketahui, bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat hapus sebagaimana diatur dalam Pasal 27, 34 dan 40 UUPA. Karena hapusnya hak atas tanah itu bisa terjadi karena dilakukannya pelepasan hak oleh pemegang hak atas tanah (pemberi Hak Tanggungan), maka untuk melakukan tindakan hukum tersebut, pemberi Hak Tanggungan harus memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, karena mengenai hal tersebut ikut diperjanjikan sebagaimana termuat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT.

Hapusnya hak atas tanah yang berjangka waktu ini (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai), sebagian besar karena telah berakhir jangka waktunya. Apabila terhadap hak atas tanah itu diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir, maka Hak Tanggungan tersebut tetap melekat/membebani hak atas tanah yang bersangkutan.

Perlu diketahui, sesuai dengan Pasal 18 ayat (4) UUHT, bahwa dengan hapusnya hak atas tanah yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan itu tidak menyebabkan hapusnya

utang yang dijamin. Apabila hal ini terjadi, maka pemegang Hak Tanggungan tersebut akan kembali menjadi kreditor yang konkuren yang berarti tidak memiliki jaminan khusus. Sehingga guna pelunasan piutangnya, maka berlakulah ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sebagai jaminan umum.

6. Titel Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan

Apabila debitor wanprestasi, maka obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh ataupun sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut (Pasal 20 UUHT)

Dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) jo Penjelasan Umum angka 9 UUHT bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" maksudnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi kreditor pemegang Sertipikat Hak Tanggungan secara langsung dapat

meminta eksekusi kepada pengadilan negeri tanpa melalui suatu proses.³⁵

Sehingga eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini harus didasarkan atas permohonan pemegang Hak Tanggungan dan dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Sekarang menjadi jelas, bahwa janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, bukanlah janji yang berdiri sendiri seperti dimaksudkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang dikenal sebagai *beding van eigenmachtige verkoop*, akan tetapi didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT . Karena janji-janji pada APHT bersifat fakultatif, maka walaupun hal tersebut tidak diperjanjikan, kewenangan untuk melakukan parate eksekusi itu tetap dimiliki pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 tersebut di atas. Sehingga pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi ini tidaklah merupakan sesuatu yang eksekusinya diatur berdasarkan Pasal 224 Reglemen Indonesia Yang di-Baharui (RIB) sebagaimana janji yang dimaksud Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tersebut. Tanpa perbedaan dalam pelaksanaannya,

³⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Karta Winata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju ,Bandung, 1997, halaman 188.

ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak ada maknanya.³⁶

Baik eksekusi dilakukan berdasarkan parate eksekusi (Pasal 6 UUHT) maupun berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT), maka pelaksanaannya harus dilakukan dalam suatu pelelangan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Di samping penjualan melalui lelang di muka umum tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT dapat juga dilakukan melalui penjualan dibawah tangan dengan ketentuan, bahwa ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dilakukan demi mendapatkan harga yang lebih tinggi dan menguntungkan semua pihak.

Tetapi untuk dapat melakukan penjualan dibawah tangan tersebut harus dipenuhi syarat-syarat seperti diatur dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

³⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 442-443.

- b. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan.

Dengan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang tanpa harus melalui proses gugatan di pengadilan tersebut menunjukkan bahwa UUHT memberikan ketentuan-ketentuan yang mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

E. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku, bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hal tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendaknya. Apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasakan tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya. "Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu."³⁷ Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri kepada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka dia dapat menunjuk

³⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kespuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, halaman 143.

seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan SKMHT.

1. Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan."³⁸

Secara umum akta otentik dibuat oleh pejabat umum dalam hal ini notaris. Namun karena Pasal 1 ayat (4) UUHT menentukan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta, diantaranya akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam praktiknya akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik,

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, halaman 103-104

pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.³⁹

Pasal 15 ayat (1) UUHT memberikan persyaratan sebagai berikut :

a. Isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa yang dimaksud dengan "tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain" dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Namun demikian, kalau kita melihat blangko SKMHT memuat juga perbuatan-perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan, misalnya memberikan janji-janji kepada penerima Hak Tanggungan. Untuk itu seharusnya Pasal 15 (1) UUHT tersebut tidak boleh ditafsirkan secara sempit. Maka penafsirannya harus secara luas, maka kuasa

³⁹ *Ibid.*, halaman 103

untuk membebaskan Hak Tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan Hak Tanggungan itu. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan yang tidak ada kaitan langsung dengan tindakan "membebaskan" Hak Tanggungan dimaksud.

b. Tidak Memuat Kuasa Substitusi.

Adapun yang dimaksud dengan pengertian "*substitusi*" menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. Unsur-Unsur Yang Perlu Dicantumkan.

Pencantuman obyek Hak Tanggungan , jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan dimaksud.

2. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata. Namun dalam kaitannya dengan kuasa membebankan Hak Tanggungan, maka akan sangat merugikan pihak kreditor selaku penerima kuasa apabila dimungkinkan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut dapat ditarik kembali atau dapat berakhir karena sebab-sebab seperti dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Sehingga dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum khususnya kepada kreditor,

maka dalam Pasal 15 ayat (2), (3), dan (4) UUHT menetapkan, bahwa :

- (2) "Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan."

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk itu telah dilaksanakan (dalam arti dibuatnya APHT) atau jangka waktunya habis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dan hak atas tanah yang sudah bersertipikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru karena belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya seperti dimaksudkan Penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, maka terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut terdapat pengecualian dalam hal kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah kredit tertentu sebagaimana ditentukan dalam

PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Kredit Tertentu.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5) UUHT adalah batal demi hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 15 ayat (6). Lebih lanjut dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan, apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4) atau ayat (5) UUHT habis, maka tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

F. Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Arti Pentingnya Pendaftaran APHT

Hak Tanggungan merupakan lembaga baru yang dimasukkan dalam Hukum Tanah Nasional, yang merupakan lembaga hak jaminan atas tanah untuk melayani perkreditan modern yang tidak dikenal dalam hukum adat. Karena sebelum terbentuknya Hukum Tanah Nasional dalam hal utang-piutang diantara sesama warga desa digunakan lembaga *Jonggolan* (tanah sebagai jaminan utang) yang jauh berbeda dengan lembaga hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) untuk perkreditan modern.

Berbicara mengenai pendaftaran Hak Tanggungan tidak terlepas dari pendaftaran tanah pada umumnya. Dikarenakan

pendaftaran hak tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Meskipun demikian Hak Tanggungan dalam hukum Tanah Nasional tidak berarti bahwa hakikat dan sifat lembaga-lembaga Hukum Adat harus diterapkan terhadapnya. Misalnya *sifat tunai* lembaga jual beli tanah. Hak Tanggungan bukan lembaga hukum adat, maka tidak harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku terhadap lembaga hukum adat.⁴⁰

Tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan terdiri 2 (dua) tahap, tahap pertama adalah tahap pemberian yang harus dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan tahap kedua adalah tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini wajib dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi sahnya kelahiran dan berlakunya hak jaminan yang diberikan terhadap pihak ketiga.

Memberlakukan sifat tunai lembaga-lembaga Hukum adat pada Hak Tanggungan, dalam arti bahwa hak tersebut lahir pada saat dilakukan pemberiannya dihadapan PPAT, ini sangat bertentangan dengan sifat keterbukaan hak jaminan atas tanah bagi pihak ketiga, yang hendak dipenuhi dengan dipenuhinya syarat publisitas melalui pendaftaran tersebut. Dikarenakan administrasi PPAT bersifat tertutup sedangkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 210.

Sebagai contoh seseorang (kreditor) yang akan menerima sebidang tanah sebagai jaminan kredit, pendaftaran merupakan hal yang sangat penting. Karena sebelum diadakan pendaftaran, seseorang atau kreditor pada umumnya menginginkan kepastian lebih dahulu mengenai status tanah yang akan dijamin, yaitu mengenai lokasi, batas-batasnya, dan luas bangunan dan tanah yang ada diatasnya dan tidak kalah pentingnya adalah haknya apa, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain atas tanah tersebut. Kesemuanya itu sangat diperlukan guna mengamankan pemberian kredit, dan mencegah timbulnya masalah atau sengketa dikemudian hari.

Dalam konsideran Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bagian menimbang huruf (a) disebutkan bahwa, “*peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.*”

Di dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan pula, bahwa :

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pemberian hak tanggungan selain harus memenuhi syarat spesilitas juga harus memenuhi syarat publisitas, yaitu wajib didaftarkan karena hak tanggungan tidak lahir pada saat diberikan dengan pembuatan APHT, melainkan baru lahir setelah didaftarkan di kantor Pertanahan. Adapun tujuan daripada pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan didrinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Pasal 13 UUHT menetapkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, meskipun APHT sudah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT akan tetapi hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran.

Bahwa Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berbeda dengan lembaga jual beli tanah yang bersifat tunai. Dalam jual beli tanah yang terpenting adalah

kepentingan dari pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya sudah selesai dilakukan dihadapan PPAT. Untuk ini akta PPAT (akta jual beli) sudah merupakan alat bukti bahwa pihak pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Maka pendaftaran dalam pemindahan haknya hanya berfungsi sebagai penguat terhadap hubungannya dengan pihak ketiga. Sedangkan bagi Hak Tanggungan adanya pendaftaran APHT oleh kantor Pertanahan yang akan melahirkan hak-hak istimewa bagi para kreditor terhadap pihak ketiga, bukan dalam hubungannya dengan pihak pemberi hak tanggungan. Disinilah letak arti pentingnya pendaftaran APHT.

2. APHT adalah akta Otentik dibuat oleh PPAT Sebagai Pejabat Umum

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya. Menurut ketentuan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang

pendaftaran tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Menurut Sudikno Mertokusomo, *akta* adalah :

"surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian."⁴¹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUHT, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya sifat akta yang dibuat oleh PPAT itu adalah otentik.⁴²

Sehubungan dengan itu ditegaskan pula dalam penjelasan umum UUHT pada angka 7 yang menyebutkan, bahwa :

".....PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik."

Kewenangan pembuatan APHT adalah kewenangan mutlak untuk PPAT, selain PPAT tidak ada pejabat lain yang ditunjuk

⁴¹ Sudikno Mertokusomo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi keempat, Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 120.

⁴² Syamsudin Manan Sinaga, " Peran PPAT Dan Prinsip Dasar Pembebanan Hak Tanggungan" Makalah Seminar Nasional, Hotel Patra Jasa, Semarang, 21 Mei 2005.

oleh undang-undang untuk membuatnya. Meskipun dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dalam Pasal 15 ayat (1) dan (2) huruf f menyebutkan, bahwa :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- (2) Notaris berwenang pula :

f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan

Walaupun Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan, akan tetapi banyak diantara kalangan ahli hukum (bidang pertanahan) dan praktisi hukum belum bisa atau belum dapat menerimanya. Karena masih banyak pro dan kontra isi dari ketentuan Pasal 15 ayat (2).

Menurut pendapat dari wakil IPPAT, DR. Roesnastiti Prayitno, SH., MA mengatakan bahwa :

“ ketentuan Pasal 15 mengandung ketidakjelasan, hingga diperlukan suatu masa transisi untuk memperoleh kejelasan mengenai maksudnya, yang diharapkan akan diberikan melalui suatu Peraturan Pemerintah. Selama masa transisi tersebut, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap

melaksanakan tugas kewenangan masing-masing seperti sebelum adanya UU Nomor 30 Tahun 2004."⁴³

Sedangkan menurut pendapat Liliana S. Gondoutomo, SH.,

Ketua Umum ASPPAT Indonesia, mengatakan bahwa :

" tugas kewenangan yang khusus dan khas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta-akta tanah, sebagai yang ditentukan dalam UU 16/1985 dan UU 4/1996, merupakan perkecualian yang dimaksudkan dalam Pasal 15 ayat (1), sehingga kewenangannya tidak beralih kepada Notaris, sebagai yang disebut dalam ayat (2), dan tetap ada pada para Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, maka pembuatan akta yang dimaksudkan dalam ayat (2) terbatas pada perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan yang bukan perbuatan hukum yang dimaksudkan oleh UU 16/1985, UU 4/1996 dan PP 24/1997."⁴⁴

Maka dapat disimpulkan, bahwa ketentuan Pasal 15 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak mengubah atau mengurangi tugas kewenangan khusus dan khas para Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meliputi pembuatan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai yang ditentukan dalam UU No. 16 Tahun 1985, UU No. 4 Tahun 1996, dan PP 24 Tahun 1997.

Sedangkan ketentuan tentang kewenangan untuk membuat APHT, yang merupakan kewenangan mutlak dari PPAT berbeda

⁴³ Kesimpulan Diskusi, *Implikasi Dan Solusi Ketentuan Pasal 15 dan 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pusat Studi Hukum Agraria, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, tanggal 13 Oktober 2004.

⁴⁴ *Ibid*

dengan SKMHT, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT selain dapat dibuat dengan akta PPAT juga dapat dibuat dengan akta Notaris, akan tetapi format dari SKMHT sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

3. Pemberian Dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Dalam proses Pembebanan Hak Tanggungan ini dapat dipisahkan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama tahap pemberian HT dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT dan tahap kedua, tahap pendaftaran berkas ke Kantor Pertanahan.

a. Tahap Pemberian HT Dengan Pembuatan APHT.

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditor dan debitor, maka tahap pemberian Hak Tanggungan yang merupakan salah satu janji dalam klausula perjanjian pokok tersebut adalah tahapan berikutnya yang harus dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT. Kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sesuai bunyi ketentuan Pasal 97 ayat (1)

PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

"Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli."

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan. Ketentuan tersebut juga dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada pihak penerima hak, bilamana ternyata sertipikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut mengandung data yang tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, yaitu dengan diadakan pengecekan terlebih dahulu

Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan "Pengembalian sertipikat sebagaimana

dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan". Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertipikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertipikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.

Apabila sertipikat yang dicek tersebut memuat data yang sama dengan yang ada pada buku tanahnya, maka sesuai dengan Pasal 97 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, pada halaman perubahan sertipikat tersebut diberi tulisan *"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"* dan dibubuhkan paraf pejabat yang telah melakukan pengecekan serta tanggal pengecekannya.

Dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 memberikan ketentuan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, apabila APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah

disediakan, dan pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 (dua) orang saksi.⁴⁵

b. Tahap Pendaftaran berkas HT ke Kantor Pertanahan.

Kegiatan selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar mengenai adanya beban Hak Tanggungan dimaksud. Adapun berkas yang dikirimkan apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, berkas yang disampaikan tersebut meliputi :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan; dan
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- d. Sertipikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
- e. Lembar ke-2 APHT.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, halaman 435

- f Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- g. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa

Fungsi dari Surat Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,”

Kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, pada dasarnya sudah digariskan oleh peraturan perundang-undangan. Semua ketentuan tersebut mengharuskan PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan-ketentuan tersebut dapat kita temukan pada:

- a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan."

- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."

Untuk lebih menekankan atas kewajiban PPAT dalam memperlakukan APIIT yang telah dibuatnya, maka dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditegaskan bahwa :

"Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- d. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- e. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- f. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- g. Lembar ke-2 APIIT;

- h. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- i. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa."

Apabila berkas sudah lengkap, maka pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterima dari PPAT, dengan dibuatnya apa yang disebut dengan *Buku-Tanah Hak Tanggungan*. Dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan tersebut Hak Tanggungan yang bersangkutan "*lahir*" dan kreditor menjadi kreditor pemegang hak tanggungan, dengan kedudukan sebagai kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain. Setelah dibuat buku-tanah Hak Tanggungan dan kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan yang mempunyai kekuatan Eksekutorial. Selain sertipikat Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan harus menyalin data yang ada dalam buku-tanah Hak Tanggungan ke dalam Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan sebagai obyek jaminan. Maka selesai pula proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dibubuhi salinan catatan adanya hak tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang haknya, kecuali kalau ada janji tertulis untuk diserahkan kepada pihak kreditor pemegang Hak Tanggungan.⁴⁶

4. Kepastian Lahirnya Hak Tanggungan

Bagi kreditor pemegang hak tanggungan, yang lebih penting adalah berlakunya hak-hak istimewa dari kreditor terhadap pihak ketiga atau kreditor-kreditor lainnya untuk mendapat pelunasan terlebih dahulu dari hasil penjualan benda-benda obyek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi.

Untuk menentukan seorang kreditor adalah kreditor preferen terhadap kreditor yang lain dan atau kreditor separatis dalam hal adanya kepailitan dan kedudukan kreditor preferen terhadap sesama kreditor yang lain bergantung dari kapan hak tanggungannya lahir yaitu telah didaftarkan ke kantor Pertanahan. Dengan bukti telah diterbitkannya buku-tanah hak tanggungan yang bersangkutan disertai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungannya.

Dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah diterimanya

⁴⁶ *Ibid*, halaman 448

berkas-berkas secara lengkap yang diperlukan pada saat pendaftaran. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku-tanah hak tanggungan yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Pembuatan APHT adalah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan, tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga. Sedangkan pendaftaran kepada seksi pendaftaran tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa telah terjadi peralihan hak dan pembebanan serta merupakan alat bukti yang tidak hanya mengikat para pihak yang bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.⁴⁷

Jadi buku-tanah hak tanggungan yang menentukan saat lahirnya hak tanggungan, tidak boleh diberi tanggal sebelum atau setelah hari ketujuh (Pasal 13 ayat (4) UUHT).

⁴⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, edisi keempat, Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 42.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode berasal dari bahasa Yunani, yaitu "*Methodos*" yang artinya adalah cara atau jalan. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu obyek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.⁴⁸

Pengertian *Penelitian* atau *research* adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁴⁹ Sedangkan *Penelitian Hukum*, menurut Soerjono Soekanto adalah :

"kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada metode sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam segala hal yang bersangkutan".⁵⁰

Untuk memperoleh hasil yang baik dan mempunyai validitas yang sangat tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan metode penelitian yang tepat. Metode ini diperlukan untuk

⁴⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, 1983, halaman 6.

⁴⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, halaman 4.

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet 3, UI Pres, Jakarta, 1986, halaman 43.

memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik sesuai dengan yang direncanakan. Untuk itu penulis membagi metode penelitian ini terbagi dari beberapa bagian, antara lain meliputi :

A. Metode Pendekatan.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk menganalisa praktek pelaksanaan proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT beserta penerbitan tanggal buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang. Maka maksud penelitian ini adalah melakukan penjelasan atas permasalahan yang timbul mengenai pendaftaran dan penerbitan buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan apabila mengalami keterlambatan waktu dari jadwal dan ketentuan yang telah ada di dalam UUIHT. Dari hasil penelitian yang diperoleh di lapangan yang kemudian dihubungkan dengan aspek-aspek hukumnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan penerbitan tanggal buku-tanah Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan .

B. Lokasi penelitian.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Jepara, yaitu pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan Kantor PPAT yang wilayah kerjanya meliputi Seluruh kecamatan Se-kabupaten Jepara.

C. Spesifikasi penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan dan menguraikan keadaan maupun fakta yang ada secara jelas diuraikan secara sistematis atas pelaksanaan UUHT khususnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT sampai penerbitan tanggal buku-tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

D. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.⁵¹ Dalam penelitian ini obyek yang akan diteliti adalah PPAT-Notaris yang wilayah kerjanya meliputi Kabupaten Jepara sebanyak 4 (empat) orang dan pejabat di kantor Pertanahan kabupaten Jepara .

E. Teknik Pengambilan Sampel.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode purposive sampling. Metode

⁵¹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, halaman 44

Purposive Sampling yaitu penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu, metode ini ditempuh mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya.⁵²

F. Sumber Data

1. Data primer.

Diperoleh dengan melihat dan meneliti APHT dari tahun 2003 sampai tahun 2004 yang sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jepara oleh PPAT serta dengan melalui wawancara dengan responden yang terlibat secara langsung dalam proses pendaftaran sampai dengan penerbitan tanggal buku-tanah Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan, yaitu dari unsur Pejabat di kantor Pertanahan kabupaten Jepara, PPAT-Notaris maupun Perbankan.

2. Data sekunder.

Diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu proses pengumpulan data baik melalui penelusuran atas peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen atau literatur-literatur ilmiah yang berkaitan dengan penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan. Data sekunder ini meliputi :

⁵² *Ibid*, halaman 51.

- a) Bahan hukum primer, meliputi norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif khususnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan-bahan hukum primer, meliputi literatur-literatur yang berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah, dan lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan UUHT.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus bahasa dan kamus hukum.

G. Metode Pengumpulan Data.

a. Wawancara.

Dilakukan untuk memperoleh data primer yaitu melalui wawancara langsung dengan responden antara lain dengan :

- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara di Jepara.
- 4 (empat) PPAT- Notaris di Jepara.
- Kepala Kantor Cabang Bank Mandiri Cabang Jepara di Jepara.

b. Studi kepustakaan dan dokumenter.

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan. Studi dokumenter dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang berupa APHT dan buku tanah Hak Tanggungan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

H. Metode Analisis Data.

Sesuai dengan spesifikasi penelitian yang bersifat diskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis sosiologis, maka metode analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya data yang telah diperoleh tersebut disusun secara sistematis dan lengkap kemudian dianalisis secara kualitatif, sehingga tidak memerlukan rumus statistik.

Metode analisis kualitatif berguna untuk mengkaji isi dari informasi yang didapat secara sistematis, kritis dan konsisten dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan UUHT dalam tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum.

1. Letak Geografis.

Kabupaten Jepara memiliki luas wilayah sebesar 100.413,189 hektar dan merupakan salah satu kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang terletak di bagian utara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Laut Jawa.
- Sebelah Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
- Sebelah Selatan : Kabupaten Demak.
- Sebelah Barat : Laut Jawa.⁵³

2. Bidang pertanahan.

Kabupaten Jepara yang memiliki luas wilayah 100.413,189 hektar itu berdasarkan data pada Kantor Pertanahan, ternyata sampai dengan Tahun 2004 baru 22,75 % dari luas tanah sebesar 3.475.827 M², yang sudah bersertipikat baru berjumlah sebanyak 149.725 buah dengan perincian sebagai berikut :

- a. Hak Milik : 145.593 bidang.
- b. Hak Guna Usaha : 4 bidang.

⁵³ Sumber : "Jepara Dalam Angka Tahun 2003", Badan Pusat Statistik Kabupaten Jepara.

- c. Hak Guna Bangunan : 3.255 bidang.
- d. Hak Pakai : 549 bidang.
- e. Hak Pengelolaan : 14 bidang.
- f. Tanah Wakaf : 400 bidang.⁵⁴

Meskipun Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menerbitkan Sertipikat Hak Pakai, namun seluruhnya merupakan Hak Pakai atas nama instansi pemerintah yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, begitu juga dengan Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang secara tegas tidak dimasukkan sebagai obyek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT. Dengan demikian dari 6 (enam) jenis hak atas tanah tersebut diatas yang memenuhi syarat sebagai obyek Hak Tanggungan hanya 3 (tiga) yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.⁵⁵

Adapun mengenai susunan Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sesuai dengan Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1989, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara memiliki struktur 1 (satu) Sub Bagian dengan 2 (dua) Kepala Urusan dan 4 (empat) Seksi yang semuanya terbagi dalam 10 (sepuluh) Sub Seksi. Khusus mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT (Subsi PPH

⁵⁴ Heri Sulistyo, A.Pthn., wawancara pribadi, 25 Juni 2005, *Loc.it*

⁵⁵ *Loc. it*

dan PPAT) yang berada dalam Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Seksi P dan PT).⁵⁶

Sedangkan Subsidi PPH dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara memiliki 5 (lima) orang staf yang bertugas menyelesaikan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Sub Seksi tersebut. Dari kelima orang staf tersebut terbagi masing-masing 3 (tiga) orang staf bertugas menyelesaikan permohonan peralihan hak, 1 (satu) orang menangani Daftar Isian 208 dan 307 peralihan hak, dan 1 (satu) orang staf menangani permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

Bahwa berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam melakukan perbuatan hukum berupa pemberian Hak Tanggungan, maka pihak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan tersebut pada prinsipnya harus hadir di hadapan PPAT yang wilayah kerjanya mencakup letak obyek Hak Tanggungan dimaksud. Guna kepentingan tersebut sampai dengan tahun 2004, di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tercatat sebanyak 14 (empat belas) Notaris yang diangkat menjadi PPAT. Berdasarkan penelitian yang dilakukan terlihat bahwa sampai tahun 2004 tidak terdapat satu pun APHT yang dibuat oleh PPAT Camat. Jadi seluruh APHT yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dibuat

⁵⁶ *Loc. cit*

dihadapan PPAT Notaris. Produktivitas PPAT Notaris dalam membuat APHT tersebut dapat dilihat pada Tabel 1 sebagai berikut :

Tabel 1 :

Jumlah Permohonan Pendaftaran APHT
Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2004.

No.	Bulan	Tahun 2003	Tahun 2004
1.	Januari	171	141
2.	Pebruari	39	88
3.	Maret	50	59
4.	April	59	74
5.	Me i	67	35
6.	Juni	89	47
7.	Juli	124	93
8.	Agustus	120	82
9.	September	76	85
10	Oktober	118	143
11.	Nopember	96	106
12.	Desember	41	114
	Jumlah	1050	1067

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2003-2004

Dari permohonan APHT sebagaimana pada tabel di atas, selanjutnya oleh PPAT berkas tersebut akan disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan guna diterbitkan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya beban Hak Tanggungan dimaksud. Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, data yang diperoleh mengenai penerbitan sertifikat Hak Tanggungan yang diperoleh selama tahun 2003 s/d 2004 adalah sejumlah 2117 buah, dengan perincian pembuatan APHT setiap bulannya seperti yang tercantum dalam Tabel 2 sebagai berikut :

Tabel 2 :
Jumlah Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan
Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2004.

No. Urut	Bulan	Tahun 2003	Tahun 2004
1.	Januari	155	130
2.	Pebruari	55	99
3.	Maret	50	50
4.	April	57	83
5.	M e i	69	35
6.	Juni	89	47
7.	Juli	120	90
8.	Agustus	119	85
9.	September	81	85
10.	Oktober	118	135
11.	Nopember	90	114
12.	Desember	47	114
	Jumlah	1050	1067

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2003-2004

B. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Buku-Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan.

1. Pemberian Hak Tanggungan

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditor dan debitor, maka tahap selanjutnya pemberian Hak Tanggungan, dan timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada

kreditor.⁵⁷ Oleh karena sifat Hak Tanggungan merupakan *acessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

“ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitor, yang perjanjian kreditnya bisa dituang dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT). Dari hasil wawancara dengan PPAT Notaris, bahwa Notaris maupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHTnya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja Bank yang bersangkutan. Dikarenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit* halaman 49.

jaminan yang nantinya akan dibebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya.

Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat oleh pihak bank sebagai pihak kreditor dan nasabah sebagai pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Sebagai gambaran pengajuan kredit yang terjadi di Bank Mandiri Cabang Jepara yang dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Calon debitor mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
2. Pihak Bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitor dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut :
 - Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan Bank Mandiri.
 - Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (restricted) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
 - Perusahaan calon debitor dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet

ataupun Daftar Black List yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.

3. Pihak Bank akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitur dan pengumpulan data tambahan.
4. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.
5. Hasil analisa :
 - Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)
 - Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan
6. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank
7. Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit.
8. Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit)
9. Penarikan Kredit, meliputi :
 - Debitur harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit ;

- Pihak Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang.⁵⁸

Di dalam praktek, pelaksanaan perjanjian kredit di Bank Mandiri Cabang Jepara, bahwa untuk pinjaman sampai dengan Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) menggunakan akta di bawah tangan, untuk pinjaman Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisir Notaris, sedangkan pinjaman diatas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan notariil akta,⁵⁹ kemudian kedua pihak (Bank sebagai kreditor dan debitor) melanjutkan dengan pembuatan APHT yang dibuat dihadapan PPAT (PPAT-Notaris) rekanan Bank yang bersangkutan, atas klausula dalam perjanjian kredit yang isinya adalah janji untuk memberikan Hak Tanggungan, atas tanah sebagai obyek yang jaminan.

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa :

“ Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. “

Dalam praktek pada Bank Mandiri cabang Jepara, ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa

⁵⁸ Windarwanto, wawancara pribadi, Credit Operation Officer, Bank Mandiri cabang Jepara, 11 Juli 2005

⁵⁹ Santoso, wawancara pribadi, Credit Operation Clerk, Bank Mandiri cabang Jepara, 29 Juli 2005

penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara pihak debitor atau pemilik agunan dengan pihak Bank Mandiri.⁶⁰

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk selanjutnya para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai

⁶⁰ Windarwanto, *Loc.it.*

kesesuaian sertipikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “ PPAT.... telah minta pengecekan sertipikat ”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7)

PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan "Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan". Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.

Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata *bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "*Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*". Apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.⁶¹ PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

⁶¹ Heri Sulistyio,A.Pthn., wawancara, 25 Juni 2005, *Loc.it*

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan dikandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya ditunda dulu sampai ada kepastian, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud.⁶²

2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT ke Kantor Pertanahan.

Tugas Pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

⁶² *Loc.it.*

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penulisan ini, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh sebagian besar PPAT meliputi :

1. Surat Pengantar dari PPAT.
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
3. Sertipikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
4. Lembar ke-2 APHT.
5. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.

6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.⁶³

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa

- (1) "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan."

Dengan perkataan lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan Hak Tanggungan, yaitu pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan, bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru

⁶³ Wawancara penulis dengan PPAT :

H. Muhammad Dahlan Kosim, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Jepara, 16 Mei 2005

Aris Widhihidayat, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Jepara, 12 Juni 2005

Ragil Alfiah, SH., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Jepara, 25 Mei 2005

Christanty Dwie Hartaty, SH., M.Kn., wawancara pribadi, PPAT Notaris di Jepara, 26 Mei 2005

dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁶⁴

Oleh karena itu menurut PMNA/ Ka.BPN Nomor 3/1997, obyek hak tanggungan itu dapat berupa :

- Tanah sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak tanggungan (Pasal 114);
- Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115);
- hak atas tanah yang merupakan sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau perusahaan inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 116);
- Hak Atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 117)

Apabila APHT sudah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitor, sedangkan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang *sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen atau berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran,

⁶⁴ Penjelasan Umum angka 7 UUHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632

sebagaimana dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3

Tahun 1997 ditegaskan pula, bahwa :

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 APHT;
- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- g. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”

- Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan sudah terdaftar, akan tetapi *belum atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen-dokumen di atas wajib dilengkapi pula :

1. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan :

- a) Dalam hal pewarisan, surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian;

- b) Dalam hal pemindahan hak melalui *Jual beli*, Akta Jual Beli;
- c) Dalam hal pemindahan hak karena *lelang*; Risalah Lelang;
- d) Dalam hal pemindahan hak melalui *pemasukan modal dalam perusahaan*; Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e) Dalam hal pemindahan hak melalui *tukar menukar*, Akta Tukar Menukar;
- f) Dalam Hal pemindahan hak melalui *Hibah*, Akta Hibah.

2. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

3. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh)

- Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah sertifikatnya yang asli dari hak atas tanah yang dipecah (sertipikat induk), disertai Akta Jual beli antara pemegang hak atas tanah induk dan pemberi Hak Tanggungan-mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.⁶⁵

⁶⁵ Boedi Harsono., *Op. Cit.*, halaman 440

Untuk selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan bahwa selain dokumen atau berkas yang telah disampaikan oleh PPAT sebagaimana tertulis di atas, maka PPAT yang bersangkutan harus pula menyertakan dokumen atau berkas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas.

Di atas telah disebutkan bahwa PPAT dalam mengirimkan dokumen atau berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan harus disertakan pula surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan, hal ini mempunyai fungsi bahwa surat Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk di Kantor Pertanahan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

"Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,"

Penentuan kapan suatu berkas pendaftaran Hak Tanggungan ini diterima dan dinyatakan lengkap tersebut akan berakibat pada tanggal kapan pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan. Hal ini berarti, bahwa saat berkas dinyatakan lengkap akan berdampak pada lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, dalam prakteknya para PPAT-Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian, kenyataannya masih penulis temukan ada APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan beberapa yang mengalami keterlambatan dalam mengirim ke Kantor Pertanahan. Dalam tabel 3 dan tabel 4 penulis sajikan ada beberapa APHT yang mengalami keterlambatan untuk didaftarkan. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan."

- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

"Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar."

Berdasarkan hal tersebut dapat disajikan sebagian data Tahun 2003 dan Tahun 2004 mengenai pengiriman APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, dan penulis mengambil APHT sebanyak 20 Akta sebagai sampel, sebagaimana terlihat pada Tabel 3 dan Tabel 4 sebagai berikut :

Tabel 3 :
Daftar Pengiriman APHT Tahun 2003 ke Kantor Pertanahan.

No.	Tanggal APHT	Nomor APHT	Tanggal Pendaftaran	Ket. Lambat
1.	20-9-2002	874/390/HT/2002	30-12-2002	94 hari
2.	22-11-2002	880/393/HT/2002	30-12-2002	31 hari
3.	25-11-2002	887/396/HT/2002	30-12-2002	28 hari
4.	28-11-2002	904/404/HT/2002	30-12-2002	25 hari
5.	28-11-2002	906/406/HT/2002	30-12-2002	25 hari
6.	2-12-2002	911/410/HT/2002	30-12-2002	21 hari
7.	2-12-2002	918/417/HT/2002	30-12-2002	21 hari
8.	4-12-2002	923/418/HT/2002	30-12-2002	19 hari
9.	20-12-2002	282/2002	23-12-2002	3 hari
10.	20-12-2002	283/2002	31-12-2002	4 hari
11.	23-12-2002	286/2002	24-12-2002	1 hari
12.	5-5-2003	110/2003	29-5-2003	17 hari
13.	23-6-2003	155/2003	9-7-2003	9 hari
14.	10-7-2003	168/2003	19-7-2003	2 hari
15.	10-8-2003	200/2003	16-9-2003	30 hari
16.	14-8-2003	192/2003	16-9-2003	26 hari

17.	1-9-2003	212/2003	16-9-2003	8 hari
18.	1-9-2003	213/2003	16-9-2003	8 hari
19.	3-9-2003	216/2003	16-9-2003	6 hari
20.	4-9-2003	217/2003	16-9-2003	5 hari

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2003

Tabel 4 :
Daftar Pengiriman APHT Tahun 2004 ke Kantor Pertanahan.

No.	Tanggal APHT	Nomor APHT	Tanggal Pendaftaran	Ket. Lambat
1.	17-11-2003	873/379/HT/2003	15-1-2004	52 hari
2.	20-11-2003	885/387/HT/2003	15-1-2004	49 hari
3.	4-12-2003	900/396/HT/2003	29-1-2004	49 hari
4.	6-1-2004	07/05/HT/2004	29-1-2004	16 hari
5.	7-1-2004	08/06/HT/2004	29-1-2004	15 hari
6.	7-1-2004	09/07/HT/2004	29-1-2004	15 hari
7.	7-1-2004	10/08/HT/2004	29-1-2004	15 hari
8.	7-1-2004	12/10/HT/2004	29-1-2004	15 hari
9.	11-3-2004	73/2004	2-4-2004	15 hari
10.	21-4-2004	128/2004	28-6-2004	61 hari
11.	5-5-2004	110/2004	29-5-2004	17 hari
12.	12-5-2004	117/2004	23-5-2004	4 hari
13.	27-5-2004	132/2004	5-6-2004	2 hari
14.	31-5-2004	170/2004	28-6-2004	21 hari
15.	11-6-2004	177/2004	16-7-2004	28 hari
16.	15-6-2004	178/2004	7-7-2004	15 hari
17.	22-6-2004	182/2004	7-7-2004	8 hari
18.	24-6-2004	191/2004	16-7-2004	15 hari
19.	28-6-2004	194/2004	7-7-2004	2 hari
20.	8-7-2004	206/2004	28-7-2004	13 hari

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2004

Berdasarkan data dan hasil penelitian tersebut di atas (Tabel 3 dan Tabel 4), terlihat bahwa pelaksanaan kegiatan penyerahan berkas pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara secara umum belum dapat dilaksanakan sesuai

dengan ketentuan yang telah digariskan. Pada dasarnya hal tersebut disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- a. Karena pada saat APHT telah ditandatangani oleh para pihak, tetapi dalam kenyataannya ada sebagian PPAT yang belum melaksanakan pengecekan sertifikat hak atas tanahnya, yang mengakibatkan menunggu proses pengecekannya selesai.
- b. PPAT terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan karena dalam prakteknya masih menunggu pengembalian berkas APHT yang telah dikirim ke Bank rekanan, dengan alasan menunggu APHT-APHT yang lain yang belum ditandatangani.
- c. Bahwa PPAT tidak segera menyerahkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan alasan menunggu sampai sejumlah tertentu baru kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.⁶⁶

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke

⁶⁶ Heri Sulistyono, A.Pthn., *Loc.it*

Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat

(7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya.

Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa :

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa :

- a. tegoran lisan;
- b. tegoran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.”

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan :

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi PPH dan PPAT, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah tegoran lisan saja.⁶⁷

3. Pendaftaran Sebagai Pemenuhan Asas Publisitas

Dalam UIUIT asas publisitas dituangkan dalam Pasal 13, mengandung maksud bahwa, diwajibkan untuk setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan kata lain pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

Dari hasil wawancara dengan Aris Widhihidayat, SH PPAT-Notaris di Jepara, bahwa APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dalam prakteknya langsung dan sesegera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk pemenuhan asas publisitas. Asas publisitas adalah asas bahwa pendaftaran itu bersifat terbuka untuk diketahui oleh umum, artinya setiap saat bilamana dibutuhkan oleh mereka yang berkepentingan maka senantiasa dapat dilihat tanpa halangan. Jadi dengan pendaftaran tersebut, maka pemberian Hak

⁶⁷ Heri Sulistyono, A.Pthn., *Loc.it*

Tanggungan akan dicatat dalam daftar umum Kantor Pertanahan yang khusus disediakan untuk itu. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian terhadap pihak ketiga yang terikat dengan pembebanan Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan. Bahwa dengan pencatatan dalam suatu daftar umum tersebut dapat diketahui mengenai bidang tanah telah dibebani Hak Tanggungan dan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungannya, jumlah nilai tanggungannya, peringkatnya berapa dan informasi-informasi yang mengenai pembebanan Hak Tanggungannya.

Dengan adanya Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam buku-tanah Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan itu kemudian dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan dan kemudian disalin pada sertifikat hak atas tanahnya.

Sedangkan tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal lahirnya hak tanggungan yang bersangkutan, yang ditetapkan secara pasti yaitu hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari

ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya (Pasal 13 ayat (4) UUHT).

Menurut Pasal 19 UUPA jo. Pasal 5 PP 24/1997, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang penyelenggaraannya ditugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 6 ayat (1) PP 24/1997).

Menurut Pasal 6 ayat (2) PP 24/1997, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam PP No. 37/1998 tentang peraturan Jabatan PPAT.

Dalam Pasal 45 PP 24/1997, disebutkan bahwa kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran pembebanan hak, apabila perbuatan hukum pembebanan hak tersebut tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Mengenai Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan dan pembebanan Hak telah ditentukan dalam Pasal 45 PP No. 24/1997 antara lain :

- a) Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ;
- b) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT ;
- c) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak kurang lengkap ;
- d) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;
- e) Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;
- f) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;atau
- g) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Dari hal tersebut di atas, kantor Pertanahan memegang peranan yang sangat penting dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Selain Kantor Pertanahan, PPAT yang juga mitra kerja dalam pendaftaran Hak Tanggungan mempunyai peranan yang

penting antara lain menyiapkan dokumen atau berkas-berkas sebagai sumber data yuridis sebagai dasar untuk pembuatan APHT.

Pembebanan Hak Tanggungan terhadap suatu hak atas tanah mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis pada pendaftaran tanah. Sehingga baik data yang tercantum pada buku tanah yang disimpan di kantor Pertanahan dan sertipikat atas hak atas tanah yang dipegang oleh pemegang hak tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya. Untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah, perubahan data yuridis tersebut wajib didaftarkan di kantor Pertanahan. Selanjutnya sebagai buktinya kepada pemegang hak tanggungan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan, sedangkan perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian data yang tercantum pada sertipikat hak atas tanah dengan data di kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak Tanggungan atas obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hak lama adalah hak

kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses admnistrasinya dan konversinya belum selesai dilaksanakan.⁶⁸

Dikarenakan pada saat sekarang ini masih banyak tanah dengan hak lama, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu bisa dilakukan, akan tetapi pelaksanaan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3)). Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit dan secara tidak langsung juga mendorong untuk pensertipikatan hak atas tanah yang masih berstatus hak lama (*letter C / pethuk C*).

4. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil Penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan berpedoman kepada PMNA/ Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

a. Tahap penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan.⁶⁹

- 1) Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket 1 yang bertindak atas nama Kepala Kantor dan

⁶⁸ Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632

⁶⁹ Heri Sulistyono, A.Pthn., *Loc.it*

membuatkan rincian jenis permohonan pekerjaan dan biaya pendaftaran.

- 2) Pemohon membayar sejumlah biaya pada petugas loket 3 untuk selanjutnya membuat kwitansi pendaftarannya serta memasukkan daftar tersebut dalam register Daftar Isian 305⁷⁰. Kepada Pemohon diberikan asli Daftar Isian 306⁷¹.
- 3) Selanjutnya oleh petugas loket 1 berkas tersebut disampaikan kepada petugas Hak Tanggungan menggunakan buku ekspidisi penerimaan berkas. Oleh petugas Hak Tanggungan berkas tersebut dikumpulkan terlebih dahulu sampai jumlah tertentu.
- 4) Setelah terkumpul jumlah tertentu, kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301⁷².

Pekerjaan selanjutnya yang dilakukan petugas Hak Tanggungan adalah mendata jenis, nomor hak dan nama desa/kelurahan letak tanah sebagai bahan untuk menyiapkan buku tanahnya. Pekerjaan ini dilakukan dalam tenggang waktu sekitar 1 (satu) minggu sampai dengan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan tiba.

⁷⁰ Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah.

⁷¹ Bukti Penerimaan Uang/Kwitansi.

⁷² Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

b. Tahap pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan.⁷³

- 1) Pada hari kerja ke tujuh sejak tanggal Daftar Isian 301, petugas Hak Tanggungan akan membukukan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dalam register Daftar Isian 208⁷⁴ sekaligus membukukan pertanggungjawaban biaya pendaftaran tersebut sebagai penghasilan negara ke dalam register Daftar Isian 307⁷⁵.
- 2) Selanjutnya petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya dan nomor-nomor register yang telah dibuat di atas. Pada tahapan ini pula petugas Hak Tanggungan mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya.
- 3) Setelah satu kelompok pembukuan tersebut selesai dilakukan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan. Apabila sudah benar, berkas tersebut dilanjutkan kepada Kepala Seksi

⁷³ Dedy Priyono, A.Ptln., wawancara pribadi, Petugas Bagian Hak Tanggungan, Sub-si PPH dan PPAT, Kantor Pertanahan kab. Jepara, 15 Juli 2005.

⁷⁴ Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

⁷⁵ Daftar Penghasilan Negara.

Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani⁷⁶.

- 4) Apabila masih terdapat kekurangan baik menyangkut kelengkapan berkas maupun kesalahan pekerjaan, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan untuk diupayakan kelengkapan berkasnya atau perbaikan pekerjaannya. Setelah berkas tersebut dilengkapi kekurangannya atau dibenahi pengerjaannya, berkas tersebut disampaikan kembali kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk selanjutnya disampaikan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.
- 5) Setelah ditandatangani, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan kembali untuk dibubuhi stempel dan selanjutnya diserahkan ke petugas loket pengambilan dengan buku ekspedisi.
- 6) Petugas loket pengambilan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya kepada PPAT selaku kuasa pemohon pendaftaran Hak Tanggungan.

⁷⁶ Berdasarkan Surat Penunjukkan / Pelimpahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tanggal 26 - 3 - 2002 Nomor : 600/84b/2002; Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan termasuk pekerjaan yang dilimpahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Pelimpahan ini didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998.

Seperti telah diuraikan diatas, bahwa APHT dan kelengkapannya dikirimkan ke Kantor Pertanahan dengan surat pengantar dalam rangkap 2 (dua). Sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas”

Dalam praktek di Kantor Pertanahan Jepara, sebagian besar surat pengantar yang dibuat PPAT tersebut hanya satu lembar, sehingga tidak ada lembar kedua yang dikembalikan ke PPAT yang berguna untuk memberikan informasi, bahwa berkas yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan itu sudah lengkap atau belum, yang pada akhirnya untuk keperluan pendaftaran akta dimaksud. Jadi surat pengantar PPAT tersebut dibuat dengan tujuan untuk menentukan kapan buku tanah Hak Tanggungan harus diterbitkan.

Seperti telah dilakukan selama ini oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam menerima dokumen atau berkas pendaftaran Hak Tanggungan, petugas loket memeriksa kelengkapan berkas, dan langsung membuat kwitansi pembayaran untuk biaya pendaftaran dan pencatatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian permohonan tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 oleh petugas Hak Tanggungan tanpa kejelasan rambu-rambu kapan permohonan pekerjaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus ditanggali.⁷⁷ Tanggal dalam Daftar Isian 301 inilah yang dipakai sebagai dasar penentuan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan-pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Hal ini menurut Heri Sulisty, A.Pthn Kasubsi PPH dan PPAT, merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam menerapkan suatu ketentuan hukum berkaitan dengan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan yang didasarkan pada tanggal penerimaan berkas APHT tersebut secara lengkap. Menurut beliau bahwa ketentuan dalam Pasal 13 UUHT, pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan bukannya didasarkan pada tanggal Daftar Isian 301 sebagaimana yang selama ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, melainkan didasarkan pada tanggal penerimaan berkas secara lengkap. Hal ini apabila dikaitkan dengan Pasal 140 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka Daftar Isian 301 merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah. Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka tanggal penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan (yang merupakan pekerjaan pendaftaran tanah) itulah yang dipakai sebagai tanggal

⁷⁷ Heri Sulisty, A.Pthn., *Loc.it*

Daftar Isian 301. Hal ini berarti, bahwa pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Daftar Isian 301 harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan berkas tersebut apabila memang berkas yang dikirimkan tersebut sudah lengkap. Namun apabila berkas pendaftaran APHT yang dikirimkan oleh PPAT tersebut belum lengkap, maka terhadap permohonan pendaftaran tersebut dibuatkan kwitansi pembayaran sebagai uang muka biaya pendaftaran lebih dahulu bersamaan dengan itu dikirimkan pemberitahuan kepada PPAT yang bersangkutan mengenai kekuranglengkapan dokumen yang dipersyaratkan, kemudian kekurangan berkas tersebut dikirimkan ke Kantor Pertanahan, maka pada saat itulah permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan baru dibukukan kedalam Daftar Isian 301. Apabila hal ini dilakukan, maka kesalahan dalam menerapkan suatu ketentuan hukum bisa dihindari.

Dengan pemahaman tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh sejak permohonan pendaftaran APHT tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 dan dikaitkan dengan kemampuan petugas untuk menyelesaikan pekerjaan dimaksud.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang

dari 7 (tujuh) hari, namun dalam praktek pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, disamping itu pula volume pendaftaran hak tanggungan setiap bulan sangat banyak.

Bahkan berdasarkan wawancara dengan PPAT yang menjadi responden dalam penelitian ini sebanyak 4 orang (PPAT Notaris), kesemuanya menjawab bahwa sertifikat Hak Tanggungan baru bisa diterima dari Kantor Pertanahan minimal 2 bulan setelah APHT didaftarkan.⁷⁸ Bisa lebih dari 2 bulan, bisa juga kurang dari 2 bulan bahkan bisa selesai dalam hitungan minggu dengan membayar sejumlah uang tambahan.⁷⁹ Apabila selama rentang waktu selama-lamanya 7 (tujuh) hari sejak APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dan sudah siap untuk didaftarkan atau sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan akan tetapi *belum dicatat ke buku tanah Hak Tanggungan*, di kemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan, maka sita jaminan tersebut tetap bisa dilaksanakan, dengan alasan karena Hak Tanggungan belum lahir.⁸⁰ Dengan kondisi yang demikian, maka tujuan untuk memberikan jaminan khusus kepada kreditor tidak dapat dipenuhi. Kinerja PPAT dan Kantor Pertanahan yang demikian akan mengakibatkan kreditor yang

⁷⁸ Wawancara dengan PPAT Notaris di Jepara, *Loc. it*

⁷⁹ Ragil Alfiah, SH, wawancara pribadi, PPAT Notaris di Jepara, 16 Mei 2005

⁸⁰ Heri Sulistyono, A.Pthn., *Loc.it*,

seharusnya berkedudukan sebagai *Preferente Schulden*, yaitu penagih-penagih piutang yang mempunyai hak untuk lebih didahulukan pemenuhannya, menjadi *Concurrente Schuldeisers*, yaitu penagih-penagih piutang biasa⁸¹. Hak preferensi atau hak mendahului bagi kreditor dalam memperoleh pembayaran piutangnya seperti yang diharapkan oleh UUHT belum bisa terpenuhi dan terhadapnya berlakulah ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Dengan demikian selesailah proses pendaftaran hak tanggungan. Kepastian mengenai tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut menentukan hak preferensi, peringkat hak tanggungan, kedudukan terhadap sita jaminan yang diletakkan kemudian serta kedudukan dalam hal debitor jatuh pailit.

C. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku-Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT.

Sebagaimana kita ketahui, bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitor wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja,

⁸¹ Martias Gelar Imam Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah-Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, halaman 173.

tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sangat bervariasi, alasan-alasan yang diberikan adalah kebanyakan masalah teknis yaitu antara dokumen-dokumen identitas dari debitor masih ada kekurangan. Akan tetapi para PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penelitian ini kesemuanya memberi jawaban yaitu, bahwa setelah penandatanganan APHT harus sesegera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dengan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT (Pasal 13 ayat (2) UUHT)⁸²

Kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan yang didasarkan atas perintah peraturan perundangan tersebut, merupakan salah satu wujud pemberian kepastian hukum kepada penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini telah digariskan dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, bahwa "*Tanggal*

⁸² Wawancara dengan PPAT-Notaris di Jepara, *Loc. it*

buku tanah Hak Tanggungan ... adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya ...".

Mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut sangat tergantung pada tanggal penyerahan secara lengkap APHT tersebut ke Kantor Pertanahan oleh PPAT yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa waktu penyerahan APHT beserta kelengkapannya berakibat langsung terhadap tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dimaksud. Hal mana membawa konsekuensi apabila APHT beserta kelengkapannya tersebut semakin lama diserahkan, maka semakin lama pula penerbitan buku tanah Hak Tanggungannya.

Berdasarkan dari penelitian, penulis sajikan beberapa data penerbitan buku tanah Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagaimana terlihat dalam Tabel 5 dan Tabel 6 (Tahun 2003 dan Tahun 2004), dan data ini masih berkaitan dengan data pada Tabel 3 dan 4 tersebut di atas, sebagai berikut :

Tabel 5
Daftar Penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan Tahun 2003

No.	Tanggal Akta	Nomor Akta	Tanggal Pendaftaran	Tanggal BT HT	Ket. Lambat
1.	20-9-2002	874/390/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
2.	22-11-2002	880/393/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
3.	25-11-2002	887/396/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
4.	28-11-2002	904/404/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
5.	28-11-2002	906/406/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
6.	2-12-2002	911/410/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
7.	2-12-2002	918/417/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari

8.	4-12-2002	923/418/HT/2002	30-12-2002	18-1-2003	12 hari
9.	20-12-2002	282/2002	23-12-2002	23-1-2003	24 hari
10.	20-12-2002	283/2002	31-12-2002	23-1-2003	16 hari
11.	23-12-2002	286/2002	24-12-2002	23-1-2003	23 hari
12.	5-5-2003	110/2003	29-5-2003	26-7-2003	5 hari
13.	23-6-2003	155/2003	9-7-2003	11-8-2003	26 hari
14.	10-7-2003	168/2003	19-7-2003	11-8-2003	16 hari
15.	10-8-2003	200/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari
16.	14-8-2003	192/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari
17.	1-9-2003	212/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari
18.	1-9-2003	213/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari
19.	3-9-2003	216/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari
20.	4-9-2003	217/2003	16-9-2003	30-9-2003	7 hari

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara Tahun 2003

Tabel 6
Daftar Penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan Tahun 2004

No.	Tanggal Akta	Nomor Akta	Tanggal Pendaftaran	Tanggal BT HT	Ket. Lambat
1.	17-11-2003	873/379/HT/2003	15-1-2004	23-1-2004	1 hari
2.	20-11-2003	885/387/HT/2003	15-1-2004	23-1-2004	1 hari
3.	4-12-2003	900/396/HT/2003	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
4.	6-1-2004	07/05/HT/2004	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
5.	7-1-2004	08/06/HT/2004	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
6.	7-1-2004	09/07/HT/2004	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
7.	7-1-2004	10/08/HT/2004	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
8.	7-1-2004	12/10/HT/2004	29-1-2004	6-2-2004	2 hari
9.	11-3-2004	73/2004	2-4-2004	24-7-2004	91 hari
10.	21-4-2004	128/2004	28-6-2004	9-7-2004	4 hari
11.	5-5-2004	110/2004	29-5-2004	26-7-2004	20 hari
12.	12-5-2004	117/2004	23-5-2004	24-7-2004	25 hari
13.	27-5-2004	132/2004	5-5-2004	24-7-2004	73 hari
14.	31-5-2004	170/2004	28-6-2004	9-7-2004	4 hari
15.	11-6-2004	177/2004	16-7-2004	24-7-2004	1 hari
16.	15-6-2004	178/2004	7-7-2004	21-7-2004	7 hari
17.	22-6-2004	182/2004	7-7-2004	21-7-2004	7 hari
18.	24-6-2004	191/2004	16-7-2004	24-7-2004	1 hari
19.	28-6-2004	194/2004	7-7-2004	21-7-2004	7 hari
20.	8-7-2004	206/2004	28-7-2004	9-8-2004	4 hari

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara 2004

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebagaimana terlihat pada Tabel 3 dan Tabel 4, menunjukkan bahwa PPAT cenderung terlambat dalam mengirimkan APHT beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan, mengenai faktor penyebab keterlambatan tersebut telah dibahas sebelumnya. Juga Sebagaimana terlihat pada Tabel 5 dan Tabel 6, waktu penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan ada yang mengalami keterlambatan sampai, kurang lebih 3 bulan, hal ini disebabkan karena keterlambatan dalam pengiriman berkas APHT dari PPAT ke Kantor Pertanahan (Tabel 3 dan Tabel 4). Hal ini membawa konsekuensi, apabila APHT beserta berkas-berkasnya semakin lama diserahkan, maka semakin lama pula penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungannya.

Dalam praktek pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Jepara bahwa tanggal Daftar Isian 208 yang merupakan tanggal lahirnya buku tanah Hak Tanggungan yang dasar penentuannya dari Daftar Isian 301, meskipun tanggal buku tanah hak Tanggungan sudah lahir akan tetapi sertifikat Hak Tanggungan tidak seketika itu siap diserahkan kepada pemohonnya. Alasannya yaitu tanggal tersebut baru menunjukkan secara formal Hak Tanggungan sudah lahir yang membawa akibat kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen, apabila debitor wanprestasi maka pelunasan piutangnya mendapat prioritas didahulukan. Sertifikat Hak

Tanggungan belum bisa diserahkan kepada pemohonnya dikarenakan sertifikat dan buku tanah Hak Tanggungan tersebut baru diproses oleh staf, lalu dikoreksi oleh Kasubsi PPH dan PPAT dan kemudian baru ditandatangani Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.⁸³

Bahkan kadang terjadi, pada Daftar Isian 208 sudah dibukukan, buku tanah hak atas tanahnya belum ketemu sehingga antara formal dan material tanggal buku tanah Hak Tanggungan memiliki tenggang waktu yang cukup lama bahkan sampai bulanan. Hal ini dikarenakan sistem penyimpanan buku tanah hak atas tanahnya menggunakan model buku yang dijilid, yang mana dalam satu jilid buku tanah tersebut terdiri dari 50 atau 100 nomor hak atas tanah yang sama jenis dan desa/kelurahannya.⁸⁴ Dalam praktek di Kantor Pertanahan Jepara, bukti dari penyerahan hasil pekerjaan yang seharusnya dituangkan dalam Daftar Isian 301A⁸⁵ justru dituangkan dalam buku tersendiri, menurut Kasubsi PPH dan PPAT hal ini sangat disayangkan, yang mengakibatkan tidak dapat diketahuinya kapan secara fisik buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut selesai dan diserahkan kepada pemohonnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3), dan (4) UUHT jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 ayat (1), (5), dan (6) serta Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN

⁸³ Dedy Priyono, A.Pthn., *Loc.it.*

⁸⁴ Heri Sulistyio, A.Pthn., *Loc.it*

⁸⁵ Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan.

Nomor 3 Tahun 1997 di atas, bahwa seorang penerima Hak Tanggungan sudah dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 14 (empat belas) sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja. Akan tetapi dalam praktek dan dari hasil wawancara dengan bagian Kredit Bank Mandiri cabang Jepara, bahwa Bank Mandiri sebagai penerima Hak Tanggungan baru dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diterima dari PPAT-Notaris Rekanan.⁸⁶ PPAT-Notaris sebagai rekanan Bank apabila berkas APHT masih dalam proses penyelesaian pendaftaran di Kantor Pertanahan kebanyakan memberikan Cover note kepada Bank rekanan yang isinya memberikan jaminan bahwa APHT masih dalam proses pendaftarannya dan apabila telah selesai dan sudah dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungannya segera akan dikirimkan ke Bank rekanan yang bersangkutan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.⁸⁷

Untuk pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah ini sudah dinyatakan secara jelas pada beberapa ketentuan yaitu :

a. Pasal 13 UUHT yang menyatakan :

⁸⁶ Windarwanto, *Loc.it.*

⁸⁷ Wawancara dengan PPAT-Notaris di Jepara, *Loc. it*

Ayat (3) : "Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (4) : Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Ayat (5) : Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)."

b. Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan :

"Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya."

Jadi penentuan dan pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan didasarkan pada tanggal penerimaan berkas tersebut secara lengkap setelah semua kekuranglengkapan berkas-berkas permohonan pendaftaran APHT sudah dilengkapi oleh PPAT yang bersangkutan, baru kemudian dibukukan dalam Daftar Isian 301 yang

merupakan dasar untuk penentuan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Sedangkan dalam Praktek penerbitan sertipikat Hak Tanggungan yang selama ini dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten Jepara (tabel 5 dan tabel 6) adalah dengan cara membuatnya pada saat yang berbarengan dengan pembuatan tanggal buku tanahnya. Penulis memang tidak membuat kolom tersendiri untuk tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan, dikarenakan sampel APHT yang penulis ambil dalam penelitian ini tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungannya sama dengan tanggal buku tanahnya.⁸⁸ Hal ini didasarkan dari hasil wawancara penulis dengan Dedy Priyono, petugas bagian Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Jepara, adapun kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sampai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan adalah :

- Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan;
- Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanahnya; dan
- Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam sertipikat hak atas tanahnya.

⁸⁸ Dedy Priyono, A.Pthn., *Loc.it*

Hal ini apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 14 ayat (1) UUIII, bahwa "Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku" jo Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa :

"Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan";

maka apa yang dilakukan tersebut tidak menyalahi ketentuan yang ada, karena dalam prakteknya Kantor Pertanahan Jepara dalam penerbitan sertipikat Hak Tanggungan yang menurut ketentuan diatas diberi waktu sampai 7 (tujuh) hari kerja sejak penerbitan buku tanah Hak Tanggungan justru dilakukan pada tanggal yang sama, hal ini berarti penerbitan sertipikat Hak Tanggungan itu dilakukan pada hari kerja pertama dari waktu yang diharuskan tersebut.

Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.⁸⁹ Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk

⁸⁹ Boedi Harsono., *Op. Cit.*, halaman 450.

daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁹⁰

Seperti dijelaskan di atas, bahwa yang terjadi adalah tanggal penerbitan buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan tersebut belum bisa dikatakan, bahwa sertifikat tersebut sudah bisa diserahkan kepada pemegangnya. Namun masih harus melalui proses pembuatan, pemeriksaan dan penandatanganan oleh masing-masing pihak yang diberi tanggung jawab untuk itu.

Kadang terjadi dalam pemeriksaan pekerjaan oleh Kasubsi PPH dan PPAT, ditemukan adanya cacat materiil dalam APHT bersangkutan atau masih adanya kekuranglengkapan data yang disyaratkan bagi pendaftarannya, sehingga berkas tersebut harus dikembalikan kepada PPAT untuk diperbaiki lagi. Misalnya dalam pembuatan APHT yang didasarkan pada SKMHT yang sudah habis masa berlakunya berdasarkan Pasal 15 UUHT jo PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996. Padahal terhadap kasus yang demikian, Penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT sudah menentukan untuk dibuatnya SKMHT baru.

Harus diketahui, bahwa undang-undang telah menyatakan adanya sanksi administratif terhadap suatu pelanggaran, yang tidak hanya dijatuhkan kepada PPAT dan notaris, namun juga terhadap

⁹⁰ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 19, PP Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah..

pejabat Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23

UUHT yang menyatakan :

Ayat (2) : "Pejabat yang melanggar atau lalai memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (3) : Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku."

Sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pejabat Kantor Pertanahan yang merupakan pegawai negeri tersebut sudah barang tentu didasarkan pada Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Juga pemberian sanksi administratif tersebut tidak menutup kemungkinan dijatuhkannya sanksi perdata maupun pidana.⁹¹

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan APHT beserta kelengkapan berkas-berkasnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sedangkan APHTnya tetap didaftarkan hanya saja keterlambatan pendaftaran menyebabkan hak preferensi dari kreditor menjadi tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor masih dijamin dengan Pasal 1131 KUH Perdata atau masih tetap menjadi kreditor konkuren

⁹¹ Sutan Remy Sjahdeini., *Op. Cit.*, 184-185.

(kreditor bersaing). Hal demikian menimbulkan resiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Seperti diuraikan di atas, selain PPAT sebagai pihak yang bertanggungjawab, Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara juga turut bertanggungjawab atas keterlambatan penerbitan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan. Apabila dalam melaksanakan pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya tersebut mengakibatkan kerugian pihak kreditor, kerugian mana berupa tidak dapat dilaksanakannya hak-hak istimewa yang seharusnya menjadi hak pemegang Hak Tanggungan, maka kepadanya bisa dituntut karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Tuntutan yang demikian sangat dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUHT jo Pasal 62 dan Pasal 63 PP Nomor 24 Tahun 1997.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan di atas, akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut :

- 1.a Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, bahwa pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan dilakukan dengan cara APHT dan berkas-berkasnya yang diperlukan dikirimkan langsung melalui pegawai PPAT dalam waktu paling cepat 3 (tiga) hari kerja dan selambat-lambatnya 6 (enam) hari kerja setelah penandatanganan APHT, akan tetapi dalam prakteknya masih ada beberapa PPAT yang mengirimkan APHT dan kelengkapan berkasnya melebihi waktu yang telah digariskan dalam UUHT.
- b. Pada Tahap Pendaftaran di Kantor Pertanahan, bahwa penetapan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yaitu "tanggal hari ketujuh" dilakukan setelah APHT dan berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dengan lengkap, penetapan tanggal buku tanah tersebut berpedoman dengan Daftar Isian yang ada di Kantor

Pertanahan, yang mana pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Daftar Isian tersebut, harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan APHT dan kelengkapan berkas yang dikirimkan dalam *kondisi sudah lengkap*. Meskipun waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam prakteknya belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, disamping itu pula volume pendaftaran Hak Tanggungan setiap bulan sangat banyak.

- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara belum mampu menyelesaikan pengecekan sertipikat tepat waktu, hal ini disebabkan karena model penyimpanan buku tanah yang dijilid dan terbatasnya jumlah tenaga yang menanganinya, dan mengenai penetapan tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sama dengan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan, dalam prakteknya sertipikat Hak Tanggungan baru bisa diterima oleh pemegang Hak Tanggungan dalam waktu 1 sampai dengan 2 bulan.
2. Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungannya tetap didaftarkan ke Kantor

Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT, hal ini sangat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya, atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggungjawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang ada.

B. Saran-Saran.

Berdasarkan dari uraian diatas, agar pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dapat sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Sebelum proses penandatanganan APHT, PPAT terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan atas kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, terutama mengenai pengecekan sertifikat hak atas tanahnya yang akan dijadikan obyek jaminan ke Kantor Pertanahan.
2. Guna menunjang kelancaran proses pemeliharaan dan pengecekan data hak atas tanah maupun pendaftaran Hak Tanggungan perlu segera direalisasikan :

- Sistem penyimpanan data yuridis dan data fisik hak atas tanah yang selama ini tersimpan dan dijilid dalam buku tanah, sudah saatnya perlu adanya perubahan model, dengan tujuan agar tidak mengganggu pelayanan lainnya.
 - Sistem komputerisasi di bidang administrasi pendaftaran hak atas tanah termasuk di dalamnya Hak Tanggungan yang didukung sumber daya manusia yang handal sudah waktunya mendapat perhatian yang lebih serius, dengan tujuan pelayanan dapat diberikan dengan cepat dan efisien.
3. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di wilayah kerja Kantor Pertanahan Jepara perlu ditingkatkan agar terwujud PPAT yang profesional dan peningkatan sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah pada umumnya maupun pendaftaran Hak Tanggungan pada khususnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, 2001.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni, 1978.
- _____, *Bab-Bab Tentang Hipotik*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta : Djambatan, 2003.
- Hasanuddin, Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995
- Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977.
- Mulano, Martias Gelar Imam Radjo, *Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah-Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- Muljono, Eugenia Liliawati, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan (edisi Revisi Dengan UUHT)*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2003
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, Cetakan kedua, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

_____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Cetakan kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

_____, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.

Subekti, R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Cetakan 4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

_____, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cetakan 31, terjemahan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oerip Karta Winata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997

Sjahdeini, Sutan Remy, *HAK TANGGUNGAN (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999

Thong Kie, Tan, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris (Buku II)*, Cetakan I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000

Tje' Aman, Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.